



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SKOGRYGGVEIEN 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Vedtekter

Servitutter

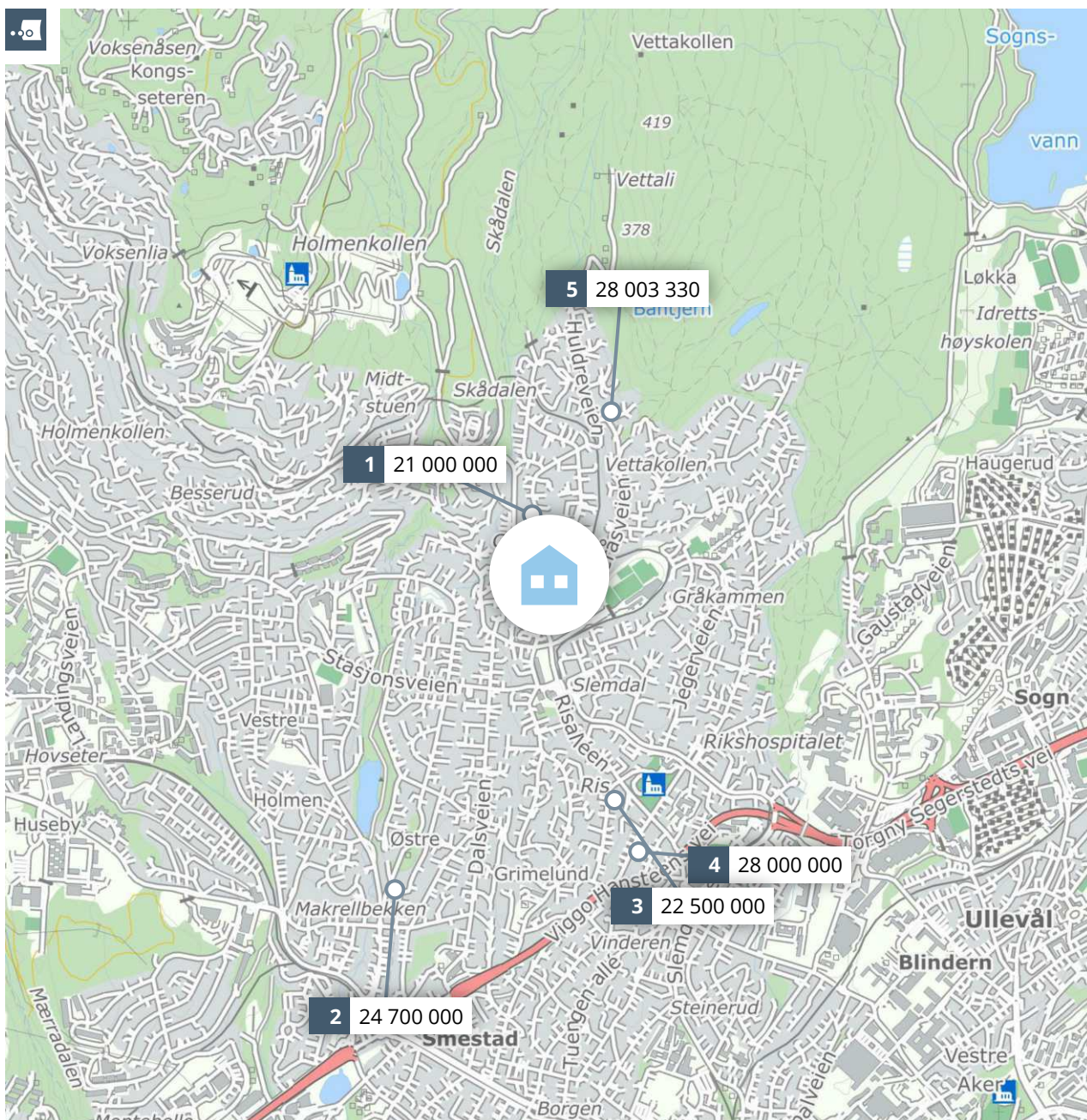
Ferdiattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

SKOGRYGGVEIEN 3 B



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrnnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Alexander Sandaas.





Skogryggveien 3 B, 0781 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 35 BNR 685 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VETTAKOLLEN

Verdivurdert til

29 500 000

0 Fellesgjeld 29 500 000 Totalt 113 027 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	261 m ²	20 m ²	- m ²	55 m ²	313 m ²	- m ²
Tomt						926 m ²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	-
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogryggveien 14 A 180 m ² 2013 2 870 m ² 4 sov	19.09.2024	22 000 000	21 000 000	0	21 000 000	116 667
2 Helleveien 8 A 192 m ² 2019 2 423 m ² 4 sov	08.05.2026	25 700 000	24 700 000	0	24 700 000	128 646
3 Ekelyveien 11 B 152 m ² 2002 3. etg 3 sov	02.06.2025	22 900 000	22 500 000	0	22 500 000	148 026
4 Risbakken 20 150 m ² 2023 2. etg 2 sov	11.04.2025	29 990 000	28 000 000	0	28 000 000	186 667
5 Gulleråsveien 63 183 m ² 1997 3. etg 3 sov	12.06.2025	26 940 000	28 000 000	3 330	28 003 330	153 024

Ekklusiv og meget påkostet bolig med attraktiv beliggenhet på Vettakollen, i et veletablert og ettertraktet villa-område.

Boligen går over tre etasjer (intern heis), med hovedplan på hele 179 kvm, og passer perfekt både som familiebolig eller for deg som ønsker å bo hovedsakelig på ett plan med ekstra plass til gjester og overnatting.

Boligen fremstår som lys, luftig og svært innbydende, med store vindusflater, eksklusive materialvalg og gjennomgående høy standard. Planløsningen er funksjonell og elegant, med romslige oppholdsarealer og intern heis fra første etasje til boligens hovedplan, som gir ekstra komfort og tilgjengelighet.

Boligen disponerer 2(3) garasjeplasser, samt store boder for god oppbevaring.

Fra boligen nytes flott utsikt mot deler av fjorden, byen og grønne omgivelser. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til Slemdal og Vinderen med butikker, servicetilbud, serveringssteder og T-bane.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

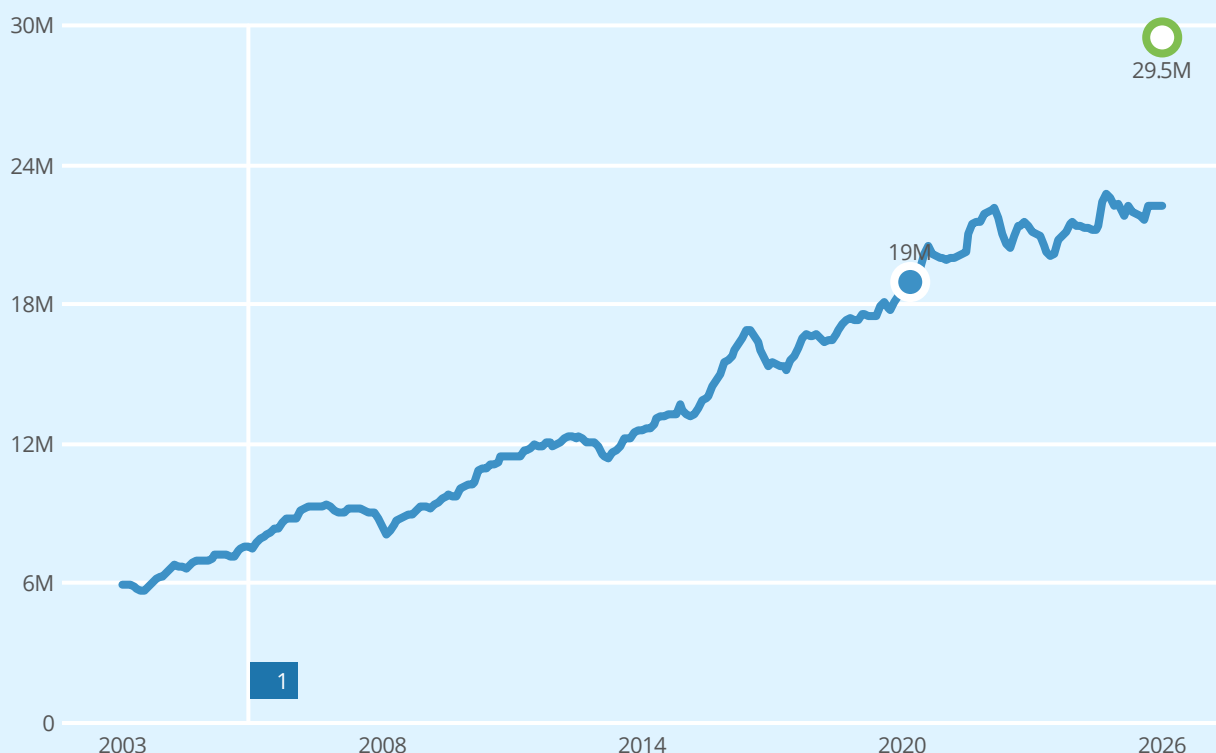


av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
18.05.2020	04.09.2020	04.12.2020	19 500 000	19 000 000	0	19 000 000	2
16.01.2009		16.01.2009	-	3 600 000	-	3 600 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert for et betydelig beløp under eiers botid, i perioden 2019-2026.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



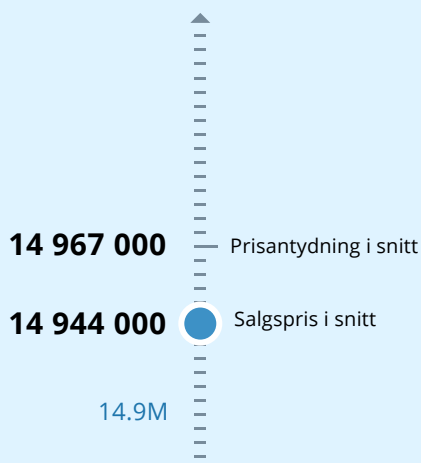
Tomannsboliger til salgs i VETTAKOLLEN grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Tomannsboliger solgt i VETTAKOLLEN grunnkrets siste 9 mnd

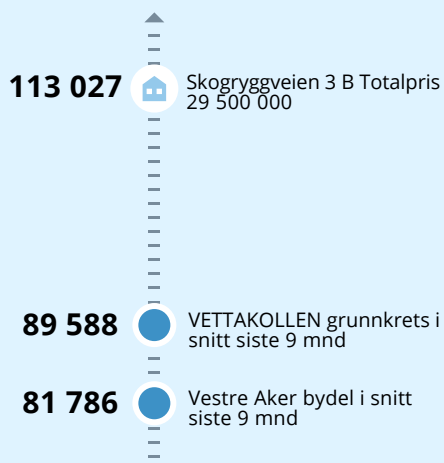


Solgt i snitt i løpet av

37
dager


for 0.2% under prisantydning


Analyse m²-priser




Tilstandsrapport

AB TAKSERING
& EIENDOM AS

 SELVEIER TOMANNSBOLIG
(HORISONTALDELT)

 Skogryggveien 3B, 0781 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 685, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 18333-2328

Eiendomsverdi ref nr: PR1530

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS

Takstingeniør: Anders Jørgen Bryhn



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Be accurate
BO  **3D**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.

Org.nr. 987726172

Email: anders.bryhn@online.no

Mobiltf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av



AB TAKSERING
& EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig fra 2008. Sentralt beliggende nær Vettakollen ovenfor Slemdal. Veletablert og attraktivt boligområde bestående av både villa- og småhusbebyggelse med noen leiligheter. Det er få minutters gange til Heming idrettsanlegg og Slemdal med flere servicetilbud, matbutikk, post, apotek, t-banestasjon m.m. Det er t-banestasjon på Gulleråsen i retning Frognerseteren. Få minutters kjøring til bl.a. Vinderen. Det er gangavstand til Slemdal skole, Svendstuen skole og Midtstuen skole. Det er barnehager i nærmiljøet.

Boligen fremstår som lys og trivelig. Den er over tre plan med hovedinngang i 1.etasje. Heis i felles trappegang med nøkkeladkomst til leilighetens 2.etasje kun for denne boligen.

Det er gjort betydelig oppussing og oppgraderinger i regi av dagens eier siden 2020.

Adkomst til felles trappegang via felles gangvei og felles nedkjøring til garasjelegget.

Flott utsikt til deler av indre Oslofjord og byen i tillegg til området rundt med bebyggelse og uteområder.

Det disponeres 2 åpne garasjeplasser i felles lukket garasjelegget.

Det disponeres 1 kjellerbod (tidligere garasjeplass) i garasjelegget ved siden av garasjeplassene.

Det disponeres 1 kjellerbod med felles tekniske installasjoner i felles garasjelegget.

Pent opparbeidet gårdsrom og tomt. Asfaltert gangvei med kantstein frem til hovedinngang.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 2 stk. boligseksjoner. Det vises til "Vedtekter Sameiet Skogryggeveien 3" for bruk av eiendommen og dens fellesarealer.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Ris

Grunnkrets: Vettakollen

Valgkrets: Svendstuen skole

Skolekrets: Svendstuen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

DAGENS PLANLØSNING OG BRUK

LOFT

Dagens soverom og loftstue er byggemeldt som "DISP." Dvs. at dagens soverom og loftstue ikke er godkjent til dagens bruk.

2.ETG.

Opprinnelig dør til baderommet (baderommet som er nærmest heisen) er blendet og ny dør er etablert mot trapp/hall.

1.ETG.

Ingen endring.

TAKHØYDER

2.etg.:

2,58m i spisestue

2,37m hovedsoverom og omkleddingsrom. AVVIK

Loft:

Loftstue og ett soverom 2,22m. AVVIK.

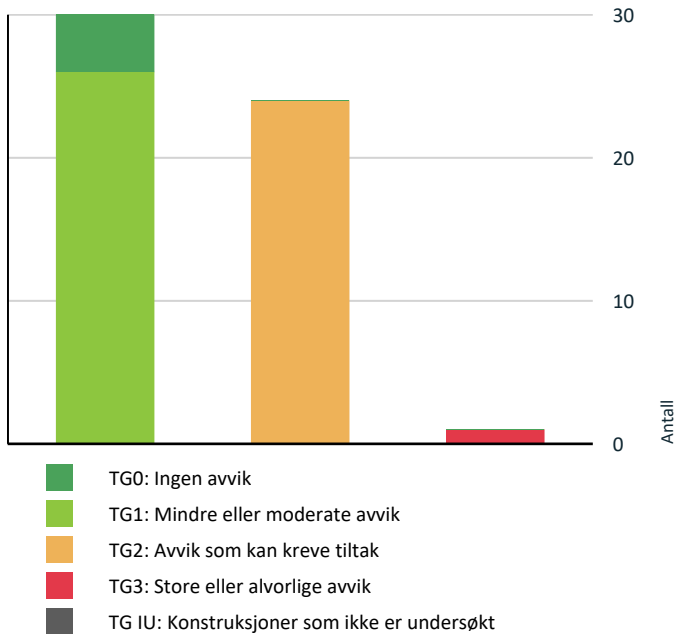
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

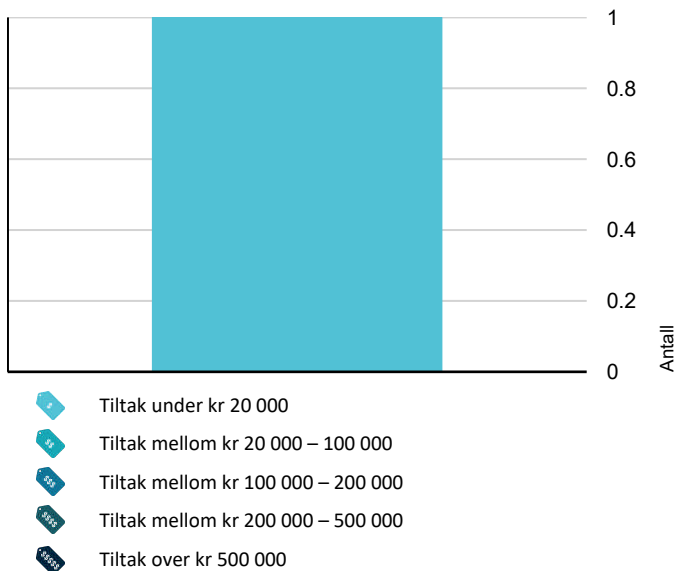
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille 1.etg. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedører på loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Liten terrasse ved kjøkken [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse på loft mot øst [Gå til side](#)

! Utvendig > Takterrasse på loft mot vest [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille 2.etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad loft > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom 2.etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom 2.etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. v/hall > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. v/hall > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2.etg. v/hall > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Hovedbad 2.etg. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Hovedbad 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Hovedbad 2.etg. > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT)



Byggeår

2009

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Tomannsbolig (horisontaldelt)

Bygningsstatus: Ferdigattest

Godkjent dato: 30.10.2002

Igangsatt dato: 01.11.2005

Tatt i bruk dato: 08.01.2009

Kilde: Kartverket

Rammetillatelse: Datert 30.okt. 2002. Tiltakets art: Nybygg

Ferdigattest: Datert 07062010

Vedlikehold

Sameiets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider av felles konstruksjoner og installasjoner) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Tilbygg / modernisering

- Følgende oppgraderinger/arbeider er gjort i boligen i regi av dagens eiere.
- Inngangsparti og ytterdør - 2021
 - Fliser utenfor fra Flisekompaniet - lagt nytt utenfor hele inngangspartiet i 2022
 - Ny inngangsdør fra EGE dører også i 2022
 - Nytt Calling anlegg med kamera 2022
 - Inngangsparti 2021
 - Trappene ble oppgradert og den fra midten til toppen er helt ny i 2021
 - Helt nytt rekkverk begge etasjer - laget av ???
 - Teppe og stenger i trapp fra Teppekonsulentene 2021
 - Skap i trapp bygget av Luxera møbel snekker 2021
 - Tapet bilde i enden trapp Elitis og resten av alle vegger stue, oppgang, kjøkken og TV stue vinyl tapet fra Elitis.
 - lampe tak Tom Dixon 2021
 - Nye spotter i tak inngangsparti 2023
 - Gjeste bad / WC - 2021
 - Nye fliser gulv fra flisekompaniet gulv og dusj, tapet vegger 2021
 - Dusj iGessi 2021
 - kran over vask Gessi 2021
 - Tapet fra Elitis 2021
 - Glassvegger og dør Alt i glass 2021
 - Satt inn automatisk avtrekksvifte 2021
 - Nye downlights og lamper 2021
 - Plassbygget skap med sten vask fra bygge år - malt på nytt.
 - Vaskerom - 2021
 - Tapet fra Elitis
 - Shutters fra ITA Fired Earth
 - Innredning spesial laget fra Luxera 2021
 - Nye downlights 2021
 - Automatisert varmestyring med termostater fra Eaton 2021 i rørskap vannvarme (Alle soner)
 - Stue/spisestue/kjøkken - 2021
 - Gulvet er slipt og satt inn med olje fra Rubio Monocoat (farge havanna) 2021

Tilstandsrapport

Elitis tapet vegger 2021
Screens på alle vinduene stue og TV stue 2022
Shutters fra ITa design 2022?

Mastersov -2021
Tapet fra Pierre Frey 2021
Teppe fra Teppekonsulentene 2021(her planlegger vi å legge nytt teppe før visning)
Nye downlights 2022
Kommode og Walk-In garderobe innredning fra Luxera 2021
Håndtak fra Love Handels
Nytt Vindu 2023

Masterbad
Fliser fra flisekompaniet gulv 2021
Fliser i dusj fra Fired Earth 2021
innebygget dusj spesial laget fra alt i glass 2021
Armaturer fra Gessi dusj, vasker og badekar 2021
Stort Badekar fra OSLO VVS senter 2021
Innredning spesial laget fra Luxera 2021
Lampetter fra Eicholtz 2021
Shutters fra ITA Fired Earth 2022
Bronse håndtak Sun Valley bronse 2021
Gerberit spyletoalett 2021

Stue/Spisestue
Vegglamper fra Andrew Martin
Nye downlights 2023
Skap dører fra Luxera med veldig lange og super eksklusive håndtak (Sun Valley Bronze) fra Luxera 2021
Sko skap mellom trappegangene også med håndtak fra Sun Valley bronse. Stenplate og skinn på frontene 2021.
gasspeis fra byggeår
Heltre eikeparkett
Takhøytalere 2023 (Spisestue)

Kjøkken - 2021
Nye down lights fra Ifø
Shutters ITA fired earth 2022
Quooker kran med kokende vann 2021
Gaggaenau 90 cm kjøleskap med frys og isbitmaskin (fra 2019 fra forrige eier)
Gaggenau høyt integrert vinskaf (2019 fra forrige eiere)
Gaggenau oppvaskmaskin XL - 2021
Gaggenau Koketopp med innfelt ventilator 2021
Gaggenau Stekovn 2021
Gaggenau Stekovn/Mikro kombi 2021
Norcool kjøleskuffer 2021
Takhøytalere 2023
Plassbygd innredning fra Luxera 2021
Bronse håndtak fra Sun Valley Bronze 2021
benkeplate i Carrera marmor - Stenprosjekt 2021

TV stue/soverom - 2021
Screens på hoved vindu 2022
Strå tapet fra Thibault
Plassbygde møbler fra Luxera
Full oppbevaring for IT-utstyr, Bredbånd (Fiber Telenor), router, elektronikk og Sonos bokser
Lamper fra Ligtup Umami
Sov 1 loftsetasje - 2021
Tapet fra Elitis
Plassbygde skap og daybed over heis hus fra forrige eier.
Nye spotter i taket 2022

Sov 2 loftsetasje - 2021
Malt i fargen sommersne
Plassbygde møbler og innebygget seng fra forrige eier
nye spotter i taket 2022

Bad toppetasje - 2021
Tapet pierre frey
Spesial laget glass fra Alti glass 2022
Innredning plassbygget med sten vask fra forrige eier

Tilstandsrapport

Armatut ut fra vegg fra Vola fra forrige eier
Dusj fra tapwell 2024
Vegglamper fra Hudson Valley lighting 2021
Spotter fra byggeåret

Terrassene stue etasje 2021
Nytt rekkverk og nye fliser fra Flisekompaniet.

Terrasse topp etasjen - 2023
Nye fliser fra Flisekompaniet begge etasjene. Like fliser og nye varmekabler begge terrassene.
Terrasse mot øst har også ny membran og nye vegger etter vannlekkasjen i 20

Innkjørsel garasje og adkomst inngangsdør 2022
Gangvei og innkjørsel til garasje lagt varmekabler og asfaltert. Området utenfor gjerdet mot Skogryggveien asfaltert
Ny belysning langs vei til garasje og til inngangsdør fra Ifø electric.
Ny Garasjemotor 2025
Fedles elbillader monetr på gjerdet
Lagt opp elektrisk til evt elektrisk åpner av fremtidig port.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er besiktiget fra takterrasser.
Ingen sprukne takstein eller skader ble oppdaget.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret.
Ingen skader ble oppdaget.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2009



Taknedløp

Tilstandsrapport

TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjon i stål og betong. Pussede og malte fasader.
Ingen store sprekkdannelser eller avskalling av betydning ble observert. Isolasjonsforhold er ikke vurdert da det krever inngrep i yttervegger.

Årstall: 2009



Type fasade.



Type fasade.

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertakskonstruksjonen er lukket dvs. ingen mulighet til å besiktige konstruksjonene. Det er ikke kaldt loft (loft) i bygningen. Loftsetasjen er isolert og kledd med gipsplater i himlingsflatene. Yttertaket oppbygging mht. lufting er vanskelig å vurdere uten nærmere inngrep. Det er synlig lufting innunder gesims sett fra bakkeplan.

Ingen dryppmerker, sprekkdannelser eller unormale forhold ble observert.

Årstall: 2009

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret. Det er både vinduer med fast karm og hengslede vinduer. Vinduene fremstår som normalt vær- og bruksslitte. Det må påregnes jevnlig vedlikehold. Ett vindusglass blir utskiftet etter takstbefaring.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Vindustype



Vindustype

TGT Vinduer - loft

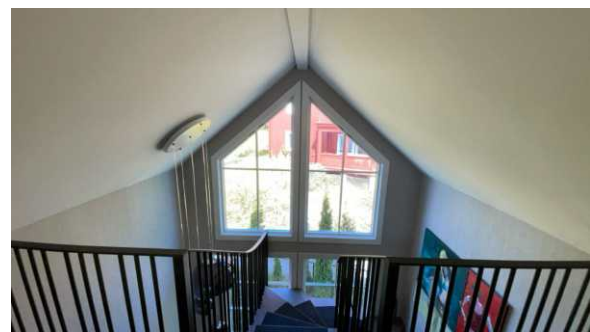
Beskrivelse

Tilsvarende vinduer og vurdering som nevnt over.

Årstell: 2009



Type vindu.



Type vindu.



Type vindu.

Tilstandsrapport

TGT Inngangsdør

Beskrivelse

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med Yale elektronisk kodelås.

Årstall: 2021



Inngangsdør



Dørtype



Inngangsdør

TGT Terrassedører i stue

Beskrivelse

Terrassedører med isolérglass fra byggeåret.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Terrassedør



Terrassedører



Beslag

Terrassedører på loft

Beskrivelse

Terrassedør med isolérglass fra byggeåret.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasje. Avskalling/noe sprekkdannelse i treverket nederst på begge dørbladene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, må vedlikeholdes jevnlig for å unngå unødvendig værslitasje.

Tilstandsrapport



Terrassedør



Avskalling i treverket.



Terrassedør



Avskalling i treverket.

Liten terrasse ved kjøkken

Beskrivelse

Terrasse med adgang fra kjøkken.
Bygget med støpt dekke (evt. trebjelkelag) og rekkverk i metall. Flislagt gulv.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Åpning mellom terrassegulvet og rekkverket er mer enn 10cm.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avskalling nederst på tresøyle.

Åpning (12cm) nederst i rekkverk er mer enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av malingsavskalling.

Ingen tiltak mht. for stor åpning i rekkverk men vær klar over avviket mht. sikkerhet.

Tilstandsrapport



Åpning mellom gulv og rekkverk er mer enn 10cm.



Noe malingsavskalling og sprekker i treverket.

TG 1 Hovedterrasse

Beskrivelse

Terrasse med tre adkomster.
Bygget med støpt dekke (evt. trebjelkelag) og rekkverk i metall. Flislagt gulv.
Ved nedbør er det avrenning til over kanten til takrenne og nedløp.

Rekkverk høyde: 1m

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstill: 2009



Hovedterrasse



Hovedterrasse



Hovedterrasse

TG 2 Terrasse på loft mot øst

Beskrivelse

Takterrasse med adkomst fra loft.
Bygget med støpt dekke og flislagt gulv.
Ved nedbør er det avrenning til sluk i gulv.

Tilstandsrapport

Rekkverk høyde: 98cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Noe mose mellom gulvfliser og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose må fjernes.

Vær klar over lavt rekkverk mht. sikkerhet.



Takterrasse mot øst.



Sluk



Mose



Rekkverkhøyde 98cm.

TG 2 Takterrasse på loft mot vest

Beskrivelse

Takterrasse med adkomst fra loft.
Bygget med støpt dekke og flislagt gulv.
Ved nedbør er det avrenning til sluk i gulv.

Rekkverk høyde: 82 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.
Vær klar over lavt rekkverk mht. sikkerhet.



Takterrasse mot vest.



Tidligere pussavskalling er malt over.



Takterrasse mot vest.



Rekkverkshøyde 82cm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett. Fliser.

Veggflater består av: Malte plater. Fliser. Tapet.

Himlinger består av: Malte plater. Skråtak på øverste plan.

Samtlige overflater er fullt brukbare. Stedvise sår og bruksmerker etter vanlig bruk gis ikke avvik pga. lite omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett: Enkelte glipper, varierer noe med sesongen (lufttemperatur). Knirk enkelte steder. Enkelte myke partier under parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Glippe i parkett.



Glippe i parkett.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille 1.etg.

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: ENTRÉ (INNGANGSPARTI)

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 25 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

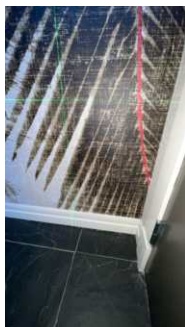
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

! TG 2 Etasjeskille 2.etg.

Beskrivelse

Trebjelkelag ihht. byggemelding.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE, SPISESTUE, HALL

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 9 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 25 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille loft

Beskrivelse

Trebjelkelag ihht. byggemelding.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: LOFTSTUE OG SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

Størst avvik: 16 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 24 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

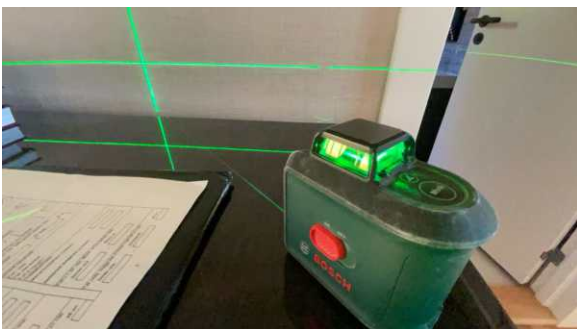
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Gasspeis

Gass kommer fra felles nedgravd gasstank, og det er egen måler for forbruk.

Type pipeløp: Stålppe, ikke synlig pga. innkassing.

Ikke brennbar plate på gulv: Ikke aktuelt

Synlige sider av pipeløp: Ingen synlige sider

Tilstandsrapport

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Felles propantank (gass) for bygningen. Egen forbruksmåler.

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siste kontroll/ettersyn: Ukjent

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaffe dokumentasjon for siste kontroll/ettersyn.



Gasspeis



Gasspeis

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp fra 1.etg. til 2.etg.

Tretrapp fra 2.etg. til loft.

Årstall: 2009

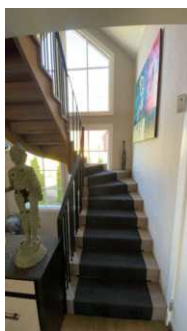
Tilstandsrapport



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.



Det mangler håndløper på vegg.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er både slagdører og skyedørene. Dørene fremstår som normalt bruksslitte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3 stk. dører er ute av lodd dvs. blir ikke stående i ønsket posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at dørene skal være i lodd må dørkarmene justeres noe.



Type dør.



Type dør.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Bygget i regi av utbygger den gang.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det er gjort oppgraderinger i 2021.

Årstall: 2009



Baderom på loft.

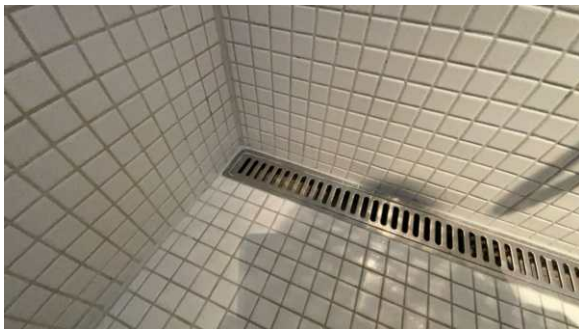
LOFT > BAD LOFT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2009



Dusjhjørne



Malte plater i himling.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 170 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift forutsatt membranoppkant opp til dørterskel. Målt med krysslaser.

Evt. membranoppkant ≥ 15 mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er ikke/fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er ikke tilfredstillende fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk.

Tilstandsrapport

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er $\leq 1:100$.

Svakt motfall til slukrist i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over lite fall i retning sluk i dusjområdet.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Svakt motfall til slukrist i dusj.

LOFT > BAD LOFT

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Slukrenne langs vegg med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Ukjent. Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over alder.



Slukrenne langs vegg i dusj.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjnische med vindu.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Vindu er fuktutsatt pga. plassering nær dusjområdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.
Det anbefales å få laget en drensopalte i veggflisen (dersom mulig) under toalettet som vil fungere som en lekkasjedetektor.

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

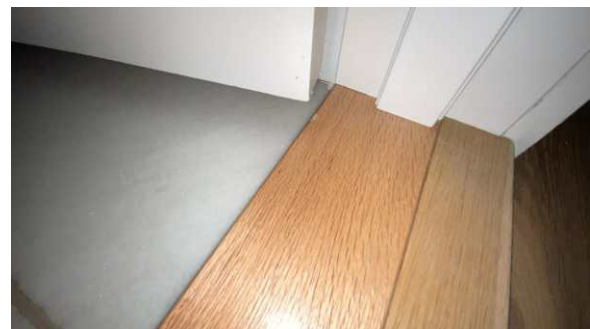
Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte for flere våtrom.

Årstall: 2009



Test med løst ark viste tilfredsstillende avtrekk.



Luftespalte under dørbladet.

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg utenfor baderommet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2.ETASJE > VASKEROM 2.ETG.

Generell

Beskrivelse

Våtromskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Bygget i regi av utbygger den gang.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det er gjort oppgraderinger i 2021.

Årstall: 2009

2.ETASJE > VASKEROM 2.ETG.

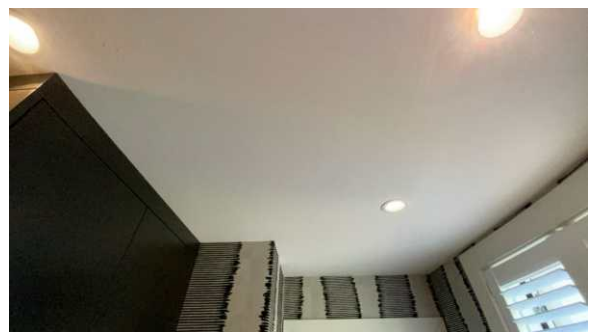
TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegg. Malte plater i himling.



Veggflate



Himling

2.ETASJE > VASKEROM 2.ETG.

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 17 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er ikke tilfredstillende membranoppkant $\geq 15\text{mm}$ ved dørterskel. Menbranduken er kant i kant med topp gulvflis.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Fall $\leq 1:100$ på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

- Fall $\leq 1:50$ målt 80cm ut fra senter sluk.

Svakt motfall på gulvet målt omtrent 1m fra slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær klar over ikke tilfredstilende fallforhold ved en evt. lekkasjesituasjon. Lekkasjevann kan i så tilfelle renne i uønskede retninger og forårsake vannskade.



Fallforhold målt i retning sluk.



Motfall på baderomsgulvet i retning sluk.

2. ETASJE > VASKEROM 2. ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Ukjent. Membran på vegger og gulv. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk på veggflater der det var mulig å komme til.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

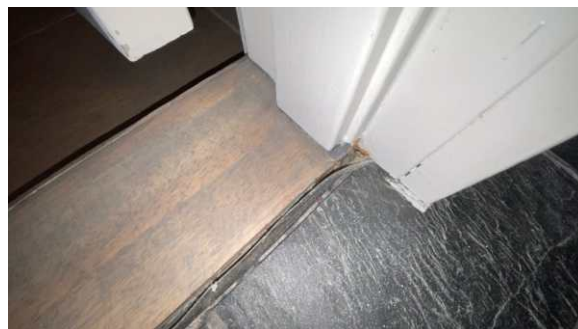
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk



Det mangler list utenpå dørterskel og membranoppkant.

2. ETASJE > VASKEROM 2. ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask i stål. Opplegg til vaskemaskin.



Utslagsvask

2. ETASJE > VASKEROM 2. ETG.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte for flere våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak avtrekkseffekt. Test med løst ark viste ikke tilfredstillende avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkventilasjon i dette rommet bør kontrolleres/utbedres for å få tilfredstillende avtrekkseffekt.

Tilstandsrapport



Avtrekkventil



Luftespalte under dørbildet.

2. ETASJE > VASKEROM 2. ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD 2. ETG. V/HALL

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Bygget i regi av utbygger den gang.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det er gjort oppgraderinger i 2021.

Årstall: 2009



Baderom ved hall/trapp.

2. ETASJE > BAD 2. ETG. V/HALL

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Himling

2.ETASJE > BAD 2.ETG. V/HALL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 45 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \leq 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall i nedsenket (12mm) dusjgrube er \geq 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETG. V/HALL

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Slurkenne langs vegg i dusj med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag i dusjområdet.

Generell levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Pga. ukjent alder gis det avvik nevnt over.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Slukrenne



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD 2.ETG. V/HALL

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig drencspalte. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Servant



Dusjarmatur

2. ETASJE > BAD 2. ETG. V/HALL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Luftespalte under dørrbladet.



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørrbladet.

2. ETASJE > BAD 2. ETG. V/HALL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverom/kontor ved siden av uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjon og røropplegg fra byggeåret. Bygget i regi av utbygger den gang.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det er gjort oppgraderinger i 2021.

Årstall: 2009



Baderom

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Himling

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 41 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall \leq 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant \geq 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.

Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bom i noen gulvfliser. De aktuelle flisene har ikke løsnet fra underlaget, ingen sprekkdannelser hverken i flis eller sementfuger.

- Sprekk i sementfuge mellom gulvflis like foran inngang til dusjnisen.

- Fall \leq 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men fliser med bom kan løsne ytterligere ved økt bruk og/eller belastning. Samme vurdering av sprekk i sementfuge.

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Sprekk i sementfuge som vist på bildet.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE > HOVEDBAD 2.ETG.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Slurkenne langs vegg i dusj med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag i dusjområdet.

Generell levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Slukrenne



Overgang ved dørterskel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett uten synlig dreusspalte under toalettet. Dusjnische med dusjarmatur. Frittstående badekar. Servanter med underskap.

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra rommet tilknyttet avtrekksvifte for flere våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak avtrekkseffekt. Test med løst ark viste ikke tilfredstillende avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtreksventilasjon i dette rommet bør kontrolleres/utbedres for å få tilfredstillende avtrekkseffekt.



Avtreksventil



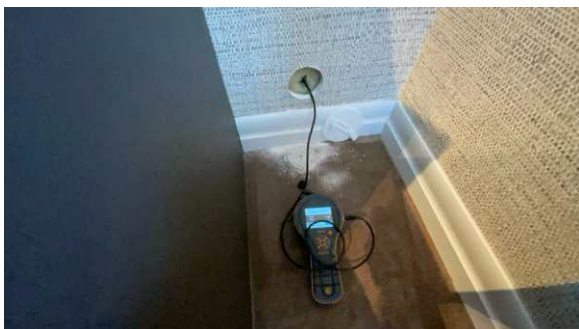
Luftespalte under dørbladet.

2. ETASJE > HOVEDBAD 2. ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet ved siden av uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning i 2021. Består av glatte fronter med håndtak, stein benkeplater, integrert koketopp, ovner, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Stålkum med blandebatteri.

Årstill: 2021



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte i koketoppen er ført til yttervegg.

Årstill: 2021



Integrert avtrekk i koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, i vegg på vaskerommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte nederst på samme vegg.

Røransvisning/dokumentasjon: Ikke sett av takstmann

Hovedstoppekran for boligen: I felles bod i kjeller med tekniske installasjoner.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken. Det var ikke krav til det ved oppføring av bygningen.

Tilstandsrapport

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stoppekraner inni fordelerskapet fungerte ikke tilfredsstillende (stanset ikke vanntilførselen 100%).

- Manglende dokumentasjon for rørarbeider

Konsekvens/tiltak

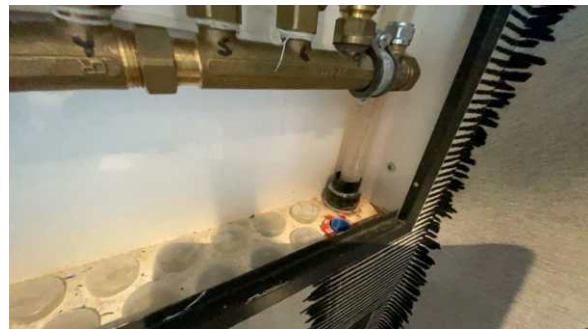
- Tiltak:

- Stoppekranene inni fordelerskapet må kontrolleres av rørlegger.

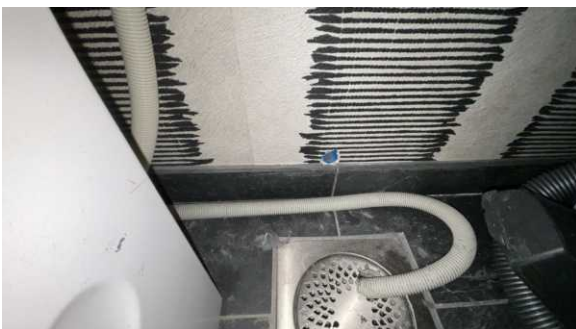
- Dersom dokumentasjon for rørarbeider gjort i leiligheten ikke er tilgjengelig anbefales det en kontroll av røropplegg utført av rørlegger.



Fordelerskap på vaskerom.



Avrenningshull inni fordelerskapet.



Drensspalte (fra avrenningshullet).



Røropplegg på kjøkken. Lekkasjestoppere.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen er ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun basert på alder.

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse

Tilstandsrapport

foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Årstall: 2009

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er lufteventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk fra vaskerom, hovedbad og bad på loftet.

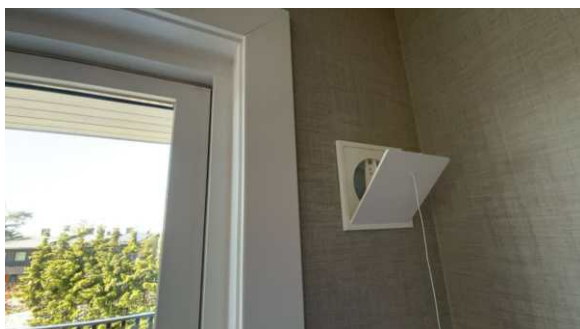
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke tilfredstillende avtrekkseffekt på vaskerom og hovedbad (også nevnt under punktet Ventilasjon på de respektive rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Type lufteventil i yttervegg.



Type lufteventil i yttervegg.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Det er også lagt varmekabler på baderommene i 2.etg.

Varmekabler på terrassene.

Ildsted.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er felles vannbåren varmesystem i bygningen for begge seksjonene.

Varmesentralen er plassert i kjellerboden, og har en varmeveksler på 16-18 KW med 9 KW elektrisk "back-up".

Det er merket egen varmepumpe for hver bolig i bygningen. Det er sluk i rommet.

Automatisert varmestyring med termostater fra Eaton 2021 i rørskap vannvarme (alle soner). Det gis TG1 utifra alder (2021).

Det tas forbehold om evt. manglende ettersyn/kontroll av anlegget. Evt. dokumentasjon fra ettersyn/kontroll er ikke kjent for takstmann.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



Varmepumpe anlegg.



Varmepumpe for denne boligen.

TGI Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder i bod/teknisk rom for bygningen.

Volum: 300 liter

Årstall: 2008

Strømtilførsel: 3 kW

El-tilkobling: Type uttagbar

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skriver (<https://www.dsb.no/elsikkerhet/>):

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500 W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget.

Bereder over 1500 W med plugg kan fortsatt være lovlig omsatt, fordi de kan brukes som erstatning i eldre anlegg.

Dette er derfor et elektroteknisk installasjonskrav fra NEK 400, ikke et krav fra TEK, NS3600 eller avhendingsloven.

Det anbefales å montere en fast el-tilkobling.

Årstall: 2008



Berederty



Bereder



El-tilkobling.

Alarm- og signalanlegg

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nytt calling anlegg med kamera 2022.

Internett.

Alarmanlegg tilknyttet Verisure med røykvarslere i alle soverom, stue og garasje og kamera 2021.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

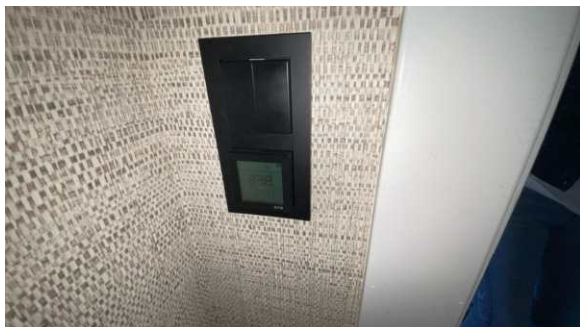
TSG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

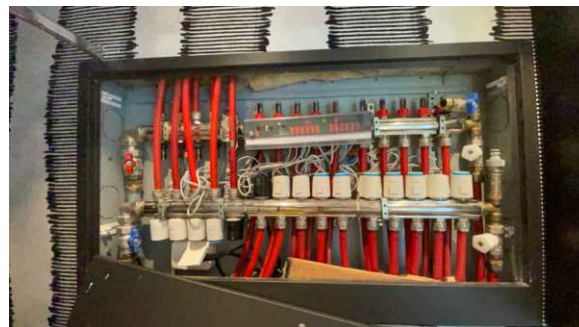
Det er vannbåren gulvvarme med ulike varmesoner. Digital regulator for hver sone.

Automatisert varmestyring med termostater fra Eaton 2021 i rørskap vannvarme (alle soner).

Årstall: 2009



Regulator type for vannbåren gulvvarme.



Fordelerskap for vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

DET BLE OBSERVET OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

- Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i leiligheten.
- Inntaksledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
- Overlastvern: 63 Amp iflg. kursanvisningen
- Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Ved oppføring av bygningen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder elektroarbeider i regi av dagens eier. Elektroarbeider gjort i regi av forrige eier er ukjent for takstmann.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer for elektroarbeider gjort i regi av dagens eier tilgjengelig. Ikke sett av takstmann.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning



Felles el.skap med bl.a. målere.



Kursanvisning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke undersøkt av takstmann.
Byggemeldingen opplyser ikke om byggegrunn.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

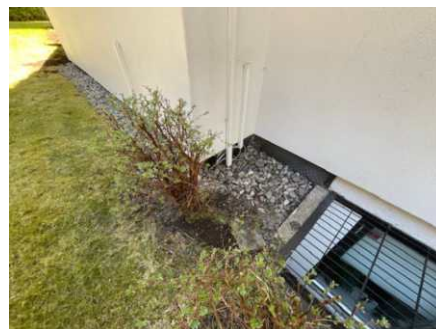
Dreneringsforhold er fra byggeåret. Det er synlig grunnmursplast inntil grunnmur over terreng.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 2009



Synlig grunnmursplast.



Synlig grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i plasstøpt betong evt. lettbetong. Type grunnmur er ikke opplyst i byggemelding. Takstmann er ikke kjent med evt. sprekkdannelse/skader av betydning.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke observert stående vann på eiendommen.

Eiendommen er ikke på Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) sitt kart over kvikkleire. Se <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Årstall: 2009



Eiendommen er ikke på kartet over kvikkleire. Se <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger gis TG1 pga. alder. Ikke besiktiget pga. nedgravd under bakken.

Årstall: 2009

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

RADON

Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for dette området. Evt. radonmåling er ikke kjent for takstmann.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

KVIKKLEIRE

Eiendommen vises ikke på kart med kvikkleire.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

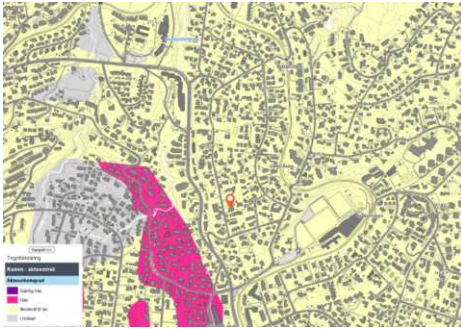
Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

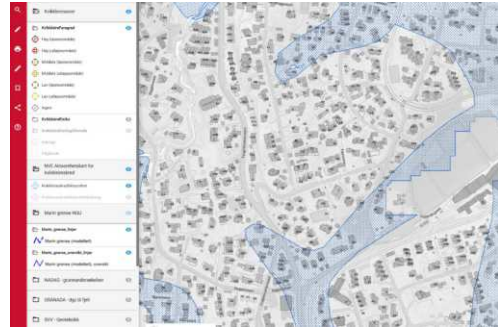
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Vær klar over lavt rekkverk og stor åpning i rekkverk. Dersom rekkverk skal tilfredstille dagens krav må det gjøres tiltak.



Kart over radon aktsomhet.



Kart over kvikkleire.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

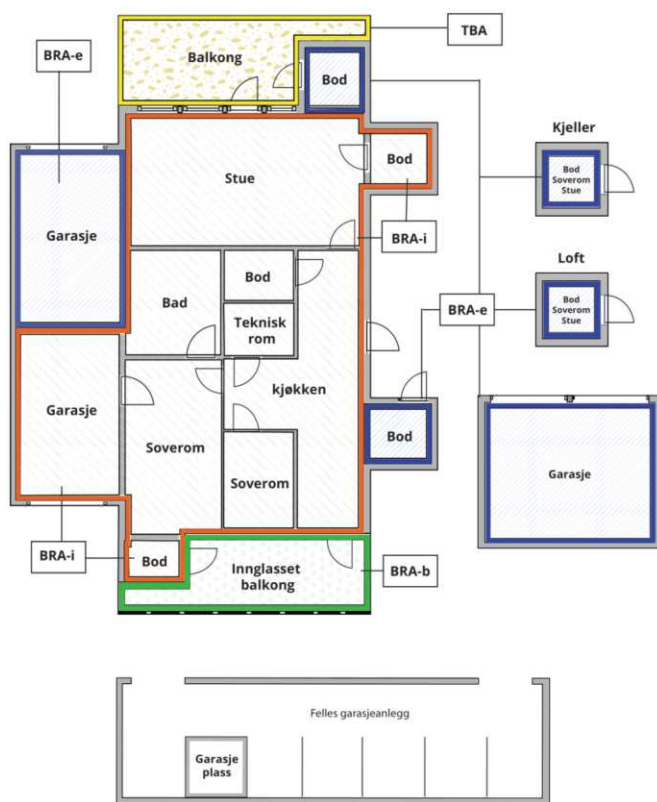
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	74			74	28	27	101
2.etasje	179			179	27		179
1.etasje	8			8		5	13
Kjellerbod 1		13		13			13
Kjellerbod 2 (teknisk rom)		7		7			7
SUM	261	20			55	32	313
SUM BRA	281						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2, bad loft		
2.etasje	Hall m/trapp, vaskerom 2.etg., bad 2.etg. v/hall, heis, stue, spisestue, omklingsrom, soverom 1, soverom 2/kontor, kjøkken, hovedbad 2.etg.		
1.etasje	Entré, trapperom		
Kjellerbod 1		Kjellerbod	
Kjellerbod 2 (teknisk rom)		Kjellerbod 2	

Kommentar

Takterrasse 1 er 13,8m² (TBA).

Takterrasse 2 er 13,8m² (TBA). SUM TAKTERRASSER 28m² (TBA) etter avrunding opp til nærmeste hele tall.

Hovedterrasse er 22m² (TBA).

Terrasse ved kjøkken er 5m² (TBA). SUM HOVEDTERRASSE + TERRASSE er 27m² (TBA).

Kjellerbod 1 er 13m² (BRA-e).

MERK: Kjellerbod 2 med felles teknisk anlegg er totalt 11m² (BRA-e). Omtrent 60% av dette er merket "Tsnr 2" på tegningen "kjellerplan" som dermed utgjør ca. 7m² skjønnsmessig vurdert. Det er lagt inn 7m² (BRA-e).

MERK: Heisen utgjør 4m².

- Medregnet heis er 2.etg. målt til 179m² (BRA-i) som vist i arealberegningen.

- Ikke medregnet heis er 2.etg. målt til 175m² (BRA-i).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: DAGENS PLANLØSNING OG BRUK

LOFT

Dagens soverom og loftstue er byggemeldt som "DISP." Dvs. at dagens soverom og loftstue ikke er godkjent til dagens bruk.

2.ETG.

Opprinnelig dør til baderommet (baderommet som er nærmest heisen) er blendet og ny dør er etablert mot trapp/hall.

1.ETG.

Ingen endring.

TAKHØYDER

2.etg.:

2,58m i spisestue

2,37m hovedsoverom og omkleddingsrom. AVVIK

Loft:

Loftstue og ett soverom 2,22m. AVVIK.

For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.

d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Kommentar: Se rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja

Nei

Kommentar: Ikke utover det som er nevnt over.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Cathrine Liby Whist viste boligen og ga opplysninger.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	685		2	927 m ²	Kartverket. Felles eiet tomt.	Eiet

Adresse

Skogryggveien 3B

Hjemmelshaver

Georg Alexander Whist
Cathrine Liby Whist

Kommentar

Evt. andel formue eller gjeld i sameiet er ukjent for takstmann.

Boligselskap

Sameiet Skogryggveien 3B

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Sameiets styre driver sameiet.

Organisasjonsnr

937676883

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles gangvei inn fra gaten til felles inngangsparti. Nedkjøring til felles garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-4220

Vedtatt: 15.03.2006

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

202102096

Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Svakt skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap If	Avtalenr 6676183	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles polise for sameiet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

- Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til

måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

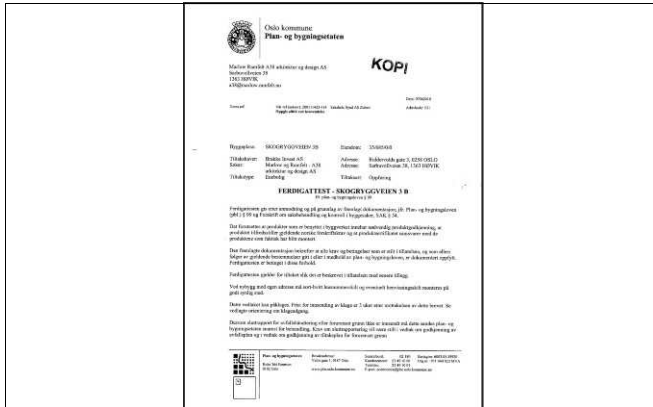
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

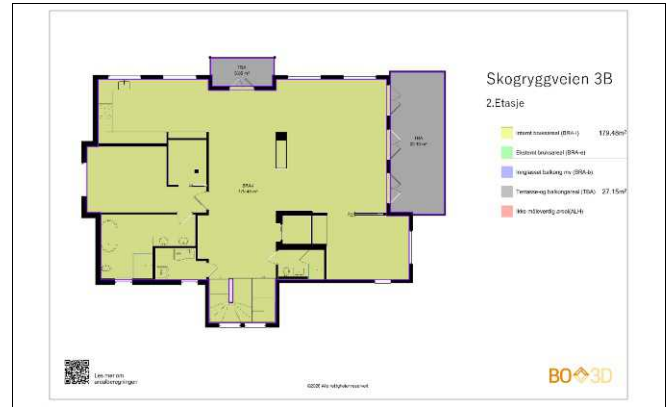
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggarbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømmingsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

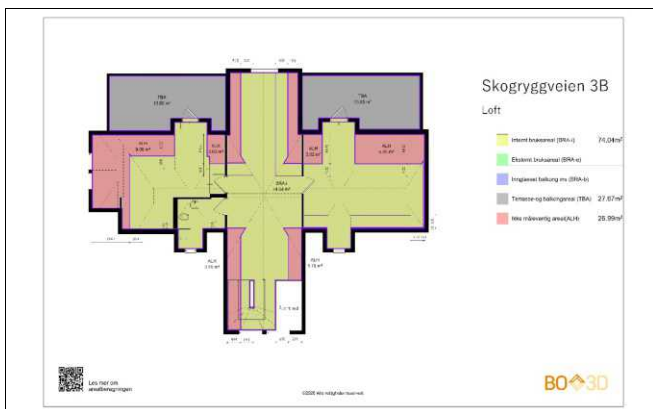
Andre bilder



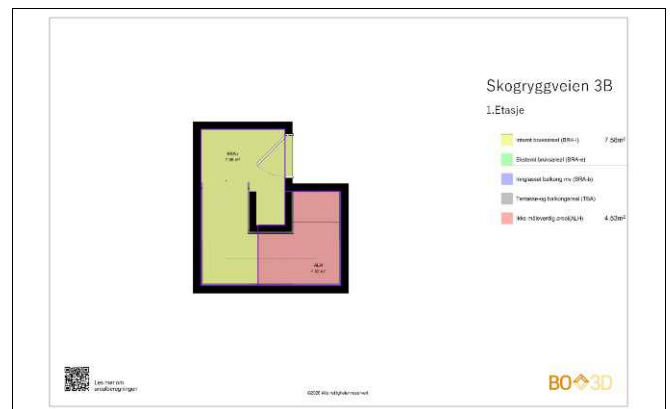
Ferdigattest datert 07062010



Arealtegnning basert på 3D-skanning.



Arealtegnning basert på 3D-skanning.



Arealtegnning basert på 3D-skanning.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260257
Adresse	Skogryggveien 3B		
Postnr.	0781	Sted	OSLO
Selgers navn	Cathrine Liby Whist		
Selgers navn	Georg Alexander Whist		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet har IF og vi har Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Initialer selger:

CL
GA

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Se tilstandsrapport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se tilstandsrapport

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se tilstandsrapport

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tilstandsrapport

Initialer selger:

C L
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tilstandsrapport

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

C L
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Se tilstandsrapport

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tilstandsrapport

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Initialer selger:

C L
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se tilstandsrapport

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Initialer selger:

CL
GA

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Se tilstandsrapport

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:

C L
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

C L
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

C L

G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

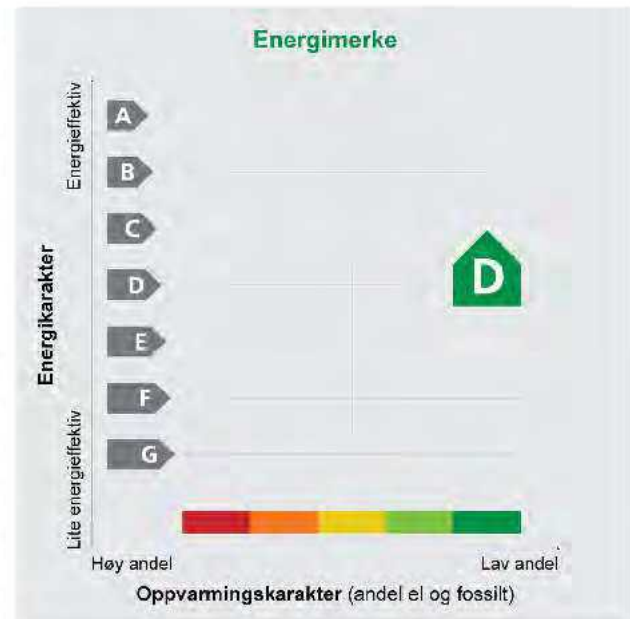
Signert av Cathrine Liby Whist

Signert av Georg Alexander Whist

ENERGIATTEST

Adresse	Skogryggveien 3 B
Postnr	0781
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	685
Seksjonsnr.	2
Festnr.	
Bygn. nr.	81751455
Bolignr.	H0201
Merkønr.	A2019-1037538
Dato	14.08.2019

Innmeldt av christian henrik thommessen



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER SAMEIET SKOGRYGGVEIEN 3 B

1. Eiendommens formål

Sameiet Skogryggveien 3 B (heretter kalt sameiet) omfatter gnr. 35 bnr. 685 i Oslo kommune.

2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjon 1 disponerer; Hele 1. etasje, og terrasser med direkte adkomst fra leiligheten bortsett fra felles trapperom og inngangsparti til seksjon 2 . Kjeller etasje; to disponible rom, to garasjeplasser, Bod under trapp, bod i garasje (Se vedlagte tegning markert med røde rammer).

Seksjon 2 disponerer; 1. etasje; Eget inngangsparti i 1. etasje. Hele 2. etasje, 3. etasje og terrasser med direkte adkomst fra leiligheten. Kjeller etasje; tre garasjeplasser (hvorav én av plassene i dag brukes som bod) og en bod i kjellerplan, samt (Se vedlagte tegning markert med blå rammer)

De resterende områder er Fellesområder (Se vedlagte tegning markert med grønne rammer)

Fordelingen mellom Seksjon 1, Seksjon 2 og fellesareal er vist på tegningene vedlagt disse vedtektene.

Sameiet Skogryggveien 3 B skal registreres i Enhetsregisteret med eget organisasjonsnummer. Det skal opprettes en bankkonto i sameiets navn, hvorfra sameiets felleskostnader og øvrige felles utgifter skal betales. Begge seksjonseierne skal ha innsyn i kontoen. Innbetaling av den enkelte sameiers andel av felleskostnadene skal skje til sameiets konto innen de frister som styret fastsetter.

3. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte, eller utleie av seksjonen, til sameiet.

4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene, til det de er beregnet til basert på alminnelig bruk.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig, eller urimelig ulempe, for brukerne av den andre seksjonen.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten samtykke fra begge seksjonseierne, og må for øvrig gjennomføres i henhold til eierseksjonsloven kapittel IV.

5. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

6. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles likt mellom seksjonene (deles 50/50).

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjon 1 har ansvar for at felles strøm betales, og seksjon 2 betaler sin andel til seksjon 1. Seksjon 1 sørger for fylling av gass. Seksjon 2 betaler sin andel basert på avlesning av målerne ved hovedinngang.

Seksjon 2 har ansvaret for villaforsikring, heiskontroll og eventuelle kommunale avgifter som er felles. Seksjon 1 betaler sin andel av disse kostnadene til seksjon 2.

Når sameiet er registrert og har fått etablert bankkonto, skal alle felleskostnadene betales fra denne kontoen, og sameierne plikter å innbetale til kontoen i henhold til instruks fra styret.

Felleskostnadene i 2025 utgjorde:

- Huseierforsikring i If, avtalenummer 6676183 med kr 52.985.
- Felles strøm innkjørsel garasje, kjeller, samt inngangsparti, totalt ca kr 15.000.
- Heiskontroll OTIS ca kr 17.000.

- Kommunale avgifter ca kr 57.000.

Sum ca 141.985. Dette fordeles 50/50 (70.992,50 x 2) på seksjonene. Sameierne er kjent med at beløpene varierer fra år til år.

Kostnader i forbindelse med utbedring av teknisk rom, varmepumper, varmtvannsbereder, rør og lignende deles likt mellom seksjonene, uavhengig av hvilken seksjon det tekniske utstyret betjener.

Kostnader til vedlikehold, utskiftning og drift av bygningsmessige konstruksjoner, herunder vinduer, ytterdører, fasade og bærende konstruksjoner, som helt eller delvis dekkes av sameiets villaforsikring, skal anses som felleskostnader og fordeles likt mellom seksjonene. Det samme gjelder egenandel og eventuelle kostnader som overstiger forsikringens dekningsområde. Dersom en skade skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller manglende vedlikehold, kan sameiet kreve at vedkommende seksjonseier bærer kostnadene i sin helhet.

Kostnader til utbedring og vedlikehold av terrasser, tak og lignende i forbindelse med lekkasjer deles likt mellom seksjonene, uavhengig av hvilken seksjon terrassen tilhører. Dette gjelder ikke eventuell standardheving. Den enkelte seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av sin terrasse, herunder maling av vegger og rekkverk samt vedlikehold av gulv o.l. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Øvrige kostnader knyttet til bygget fordeles i henhold til eierseksjonsloven.

7. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade, eller ulempe, for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsrør omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

8. Styret

Styret skal bestå av en representant fra hver seksjon.

9. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år, innen utgangen av april.

10. Nærmere om utleie

Seksjon 1 skal ha rett til å leie ut det disponible rommet i den østlige delen av kjelleren som hybel. Seksjon 1 bærer det fulle ansvar og samtlige kostnader knyttet til hybelen, herunder, men ikke begrenset til, lovligheten av utleie, innvendig vedlikehold, oppussing, forsikring av innbo og løsøre, samt utbedring av eventuelle skader forårsaket av leietaker på fellesarealer eller den andre seksjonens bruksenhet.

Seksjon 1 plikter å påse at leietaker til enhver tid overholder sameiets vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for eiendommen, samt at bruken av hybelen ikke medfører unødig eller urimelig ulempe for beboerne i sameiet.

Seksjon 1 er fullt ut ansvarlig overfor sameiet og den øvrige seksjonseier for ethvert forhold knyttet til leieforholdet, herunder leietakers handlinger og unnlaterelser.

11. Særskilte reguleringer

Utover hva som følger av eierseksjonsloven, vedtekter og seksjoneringsbegjæring, er det avtalt følgende mellom de to seksjoner:

Seksjon 1 disponerer hagen i sin helhet, og har også ansvar for løpende vedlikehold av denne. Drift og vedlikehold av adkomstarealer til bygget er felles ansvar.

Seksjon 2 har rett til å etablere en hundegård i det nord østlige hjørnet av eiendommen. Hvis denne retten utøves er eier av seksjon 2 ansvarlig for alle kostnader knyttet til oppføring, vedlikehold, utbedring og daglig renhold av hundegården. Ved eventuell fjerning av hundegården er eier av seksjon 2 ansvarlig for utbedring av skader på arealet og tilbakeføring til opprinnelig stand.

Seksjon 2 har delt kostnadsansvar for innhegningen av eiendommene, (hekkene), og for å sikre at de vokser tilstrekkelig for å hindre innsyn. Begge seksjoner deler kostnadene for årlig vedlikehold av hagen, gjennomført av en gartner på våren.

Seksjon 1 er gitt areal for bod innenfor den parkeringsplass som er nærmest garasjeinnkjørsel. Dette areal avstås, slik at parkeringsplassen her går helt inn til yttervegg mot vest, og utgjør idag 2 parkeringsplasser. Bod under trapp i kjeller er angitt som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen. Denne bod disponeres av seksjon 1 slik tegnet inn i vedlegget.

Bod (og teknisk rom) i parkeringskjellerens syd-østligste hjørne, tilhører seksjon 2. Denne boden inneholder også byggets tekniske anlegg. Det er kun fritt areal utover de tekniske anleggs behov som disponeres av seksjon 2. De tekniske anlegg skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for begge seksjoner. (Se vedlagte tegning markert med grønn ramme)

De to terrassene mot nord i 1. etasje (terrassen med gassmåler ved inngangspartiet, og terrassen utenfor seksjon 1 øst for utspringet, som rommer trappeoppgang tilhørende seksjon 2) er å anse som fellesarealer, med tilhørende rettigheter, og plikter, som følger av bestemmelsene for fellesarealer (se vedlagte tegning med grønne rammer).

12. Administrative bestemmelser

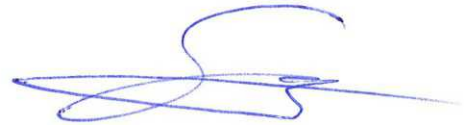
Disse vedtektene er bindende for seksjonseierne, og sine rettsetterfølgere.

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Oslo, 19 april 2026.



Thomas Lande



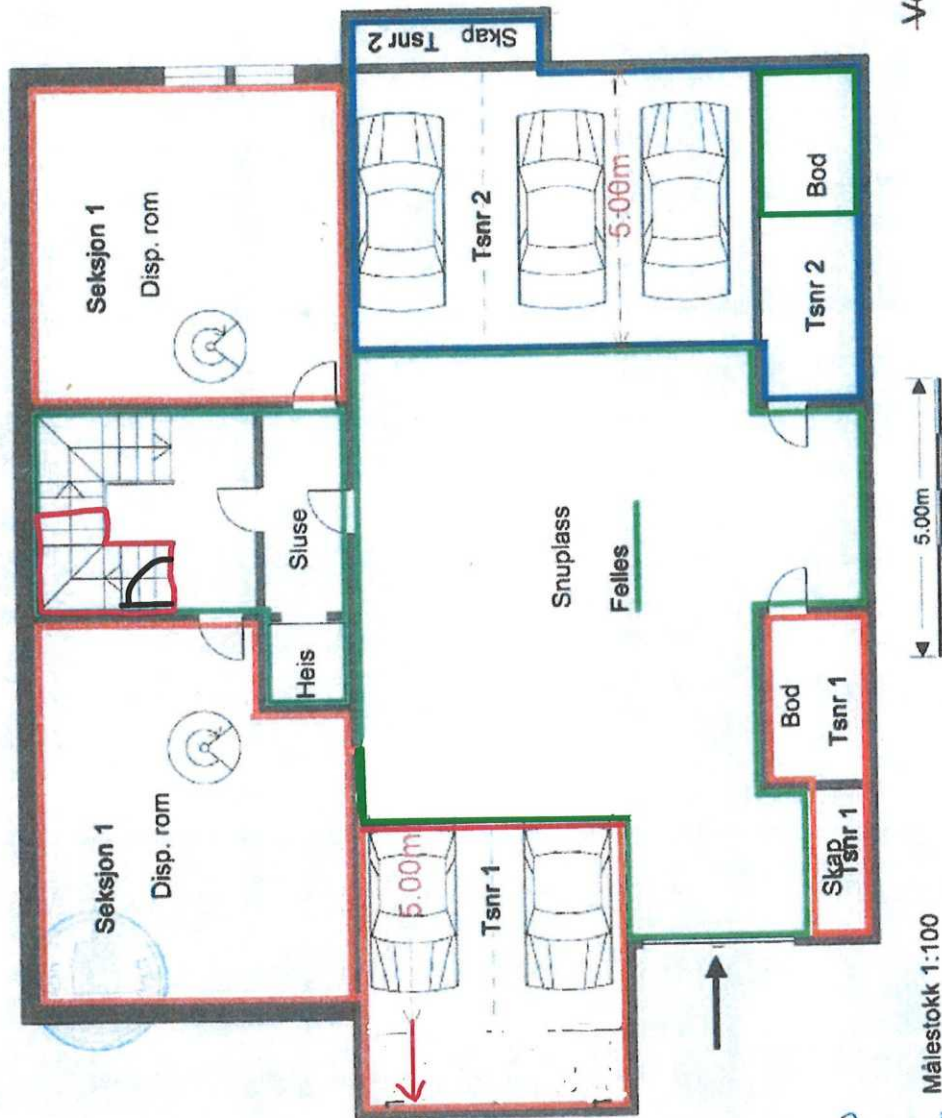
Georg A. Whist

Skogryggveien 3 B

0781 Oslo

Gnr 35 bnr 685

Kjellerplan



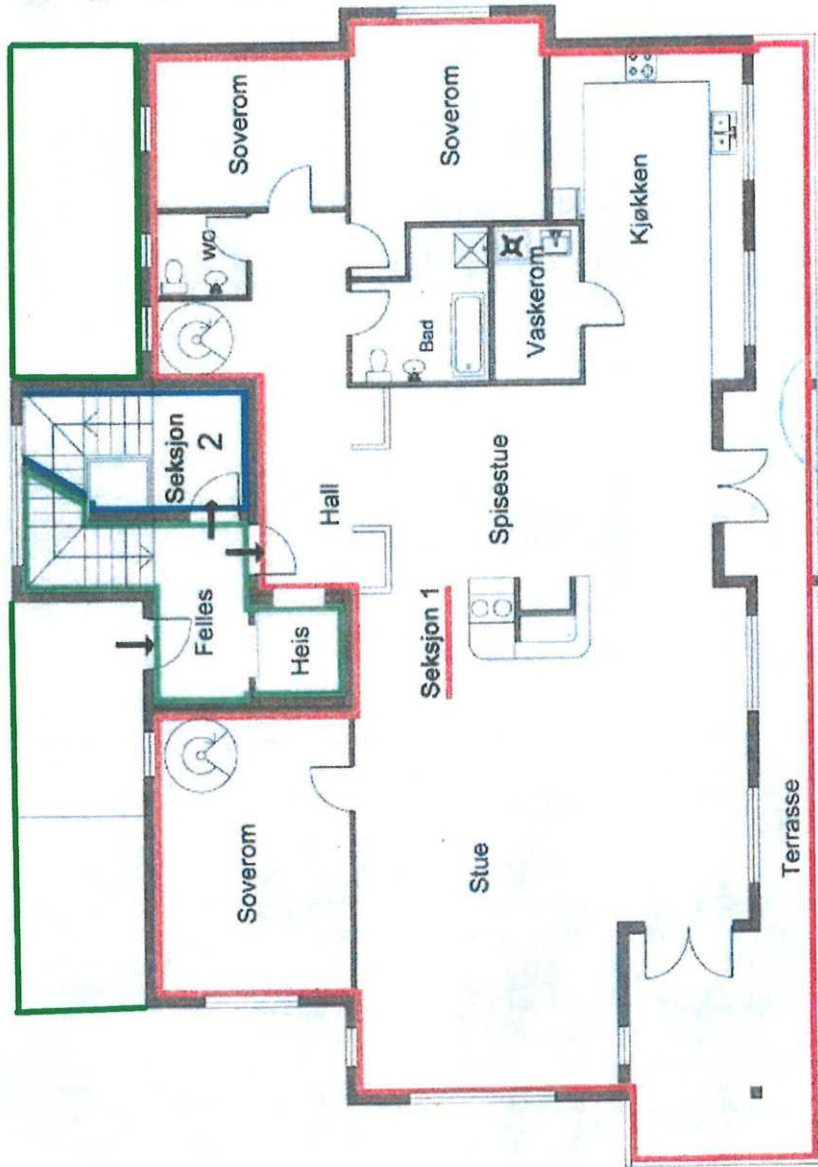
Vedlegg side 2 av 7

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Målestokk 1:100

Skogryggveien 3 B
0781 Oslo
Gnr 35 bnr 685
1. etasje

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg side 3 av 7



Målestokk 1:100

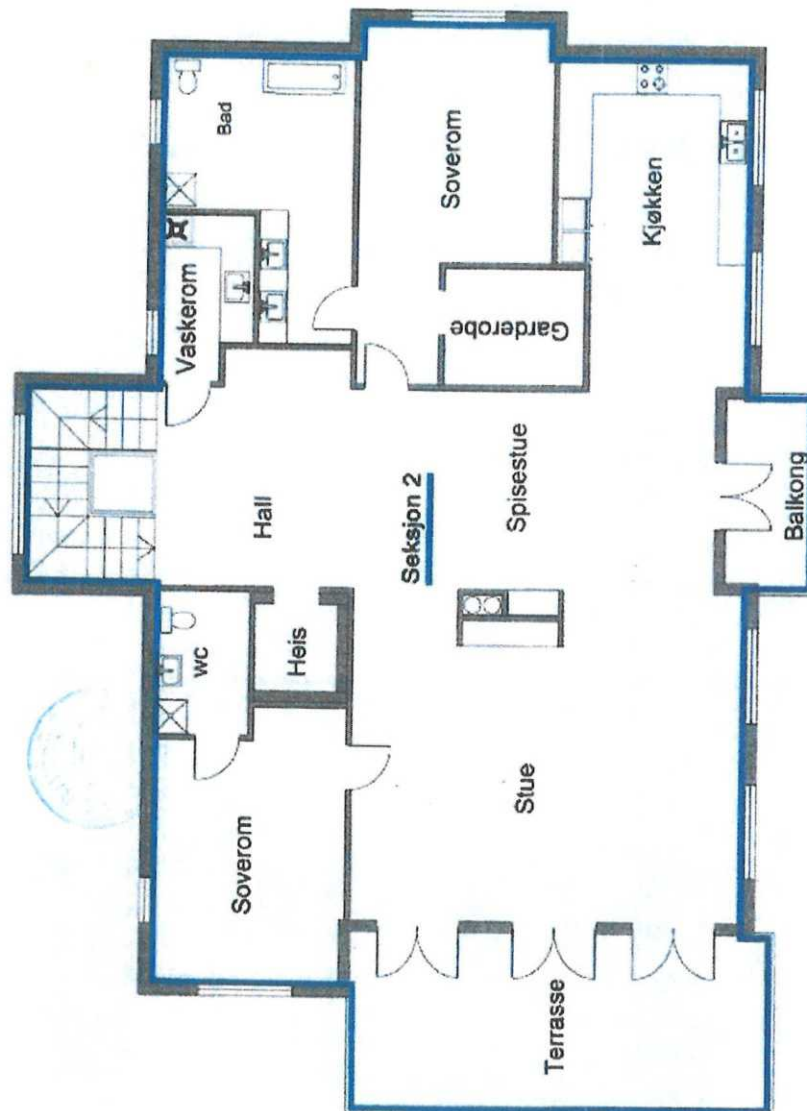
Skogryggveien 3 B

0781 Oslo

Gnr 35 bnr 685

2. etasje

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



--Vedlegg-side 4-av-7-



Målestokk 1:100

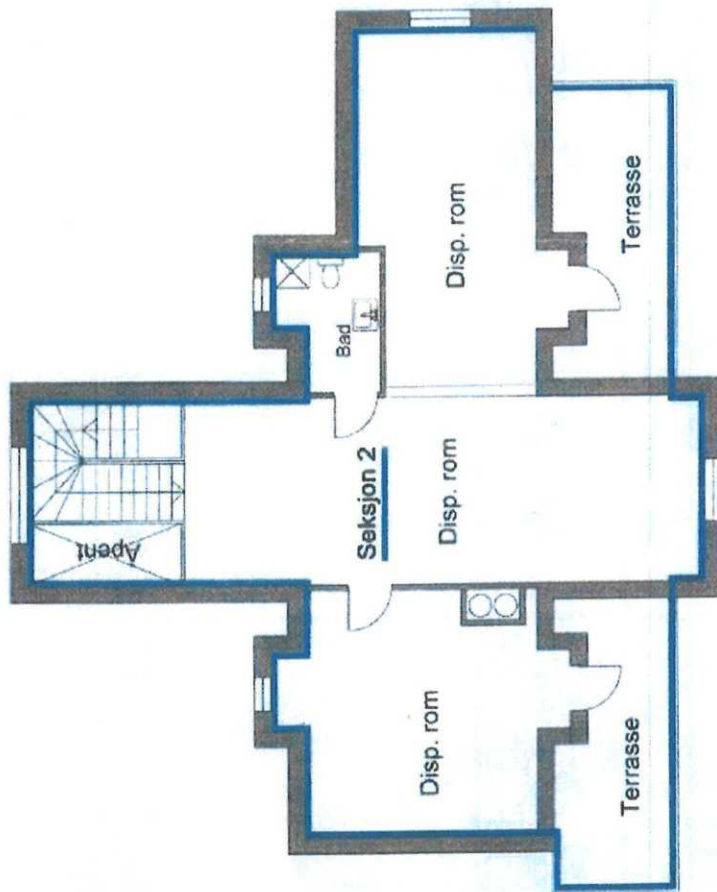
Skogryggveien 3 B

0781 Oslo

Gnr 35 bnr 685

3. etasje

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:100

—Vedlegg side 5 av 7—



ERKLÆRING

Vedrørende gnr 35 bnr 685. Skogryggveien 3 B. Saksnr. 200111433.

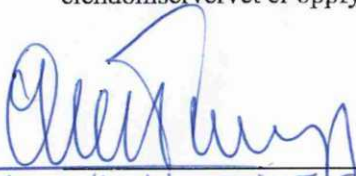
1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningsloven § 7 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

Skogryggveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.
 3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
 4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
- Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

Oslo, den 29/8 2005

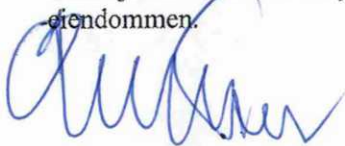


 Fødselsnr.

Intelco Bolig/ ØYSTEIN TVENGE 079

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 29/8 2005



 Fødselsnr.

Intelco Bolig/ ØYSTEIN TVENGE 079

I hht fullmakt

 RETT UNDERSKRIFT BEKREFTES

 Thomas Brager Carlsen
 advokat


Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
---	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	685		

2. Hjemmelshaver(e)

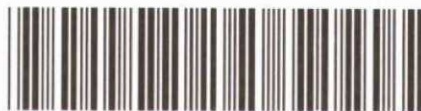
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
301157 [redacted]	Christian Henri Thommessen	1	4/2 1/1
301157 [redacted]	Christian Henri Thommessen	2	1/2

Rettet opp etter avtale med
 Jan Berby 3/4-09
 Kch/Smj/ek

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

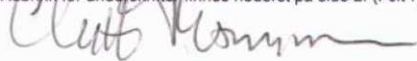
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	1	BØ	11				21				31			
2	B	1	BØ	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 2				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 2				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

 4. Supplerende tekst ⁷⁾

 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

 Doknr: 333725 Tinglyst: 12.05.2009
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

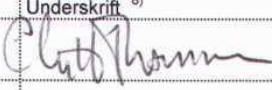
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

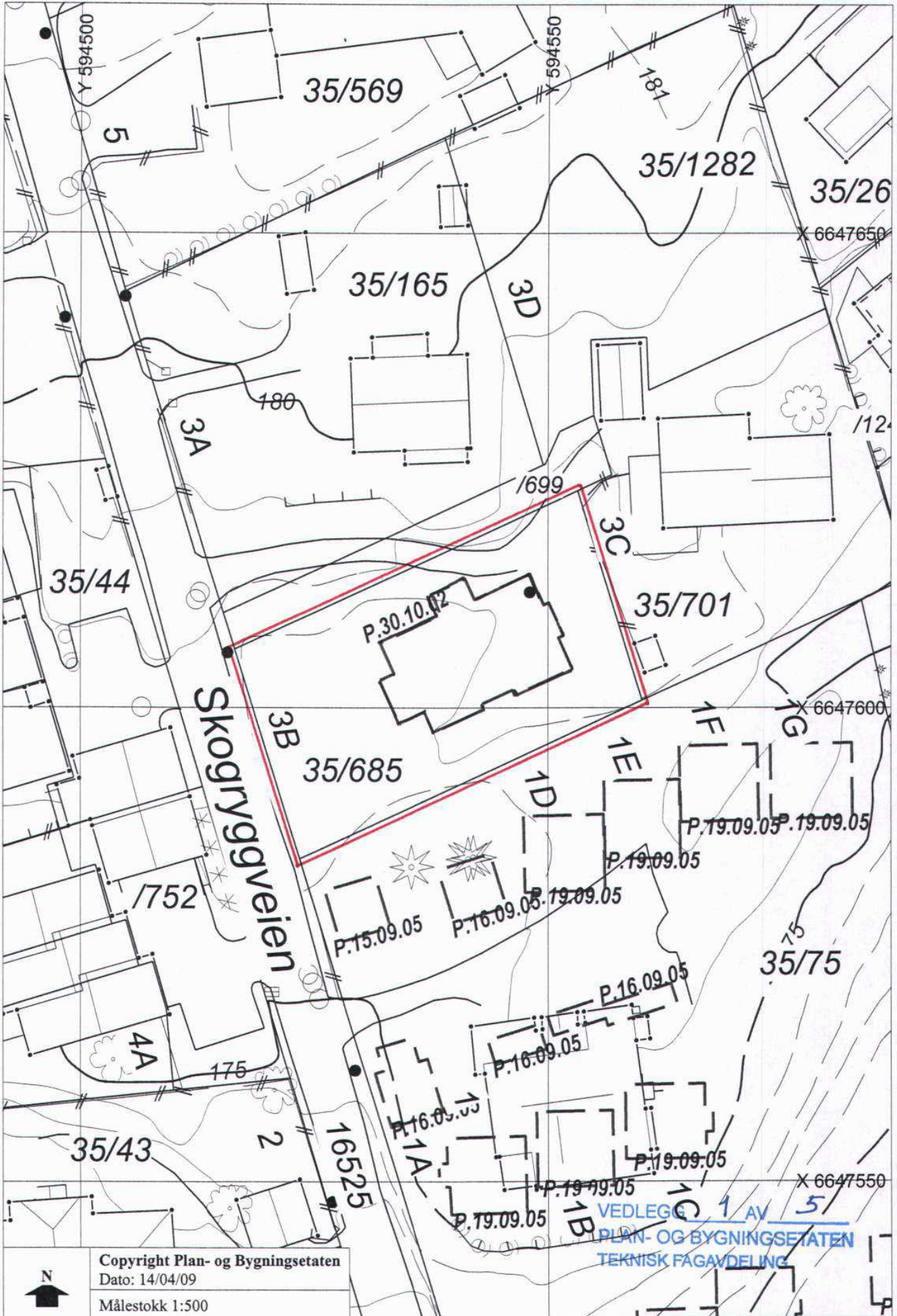
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
24/3-09		ERIK H. THORMØEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering		
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾		
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt		

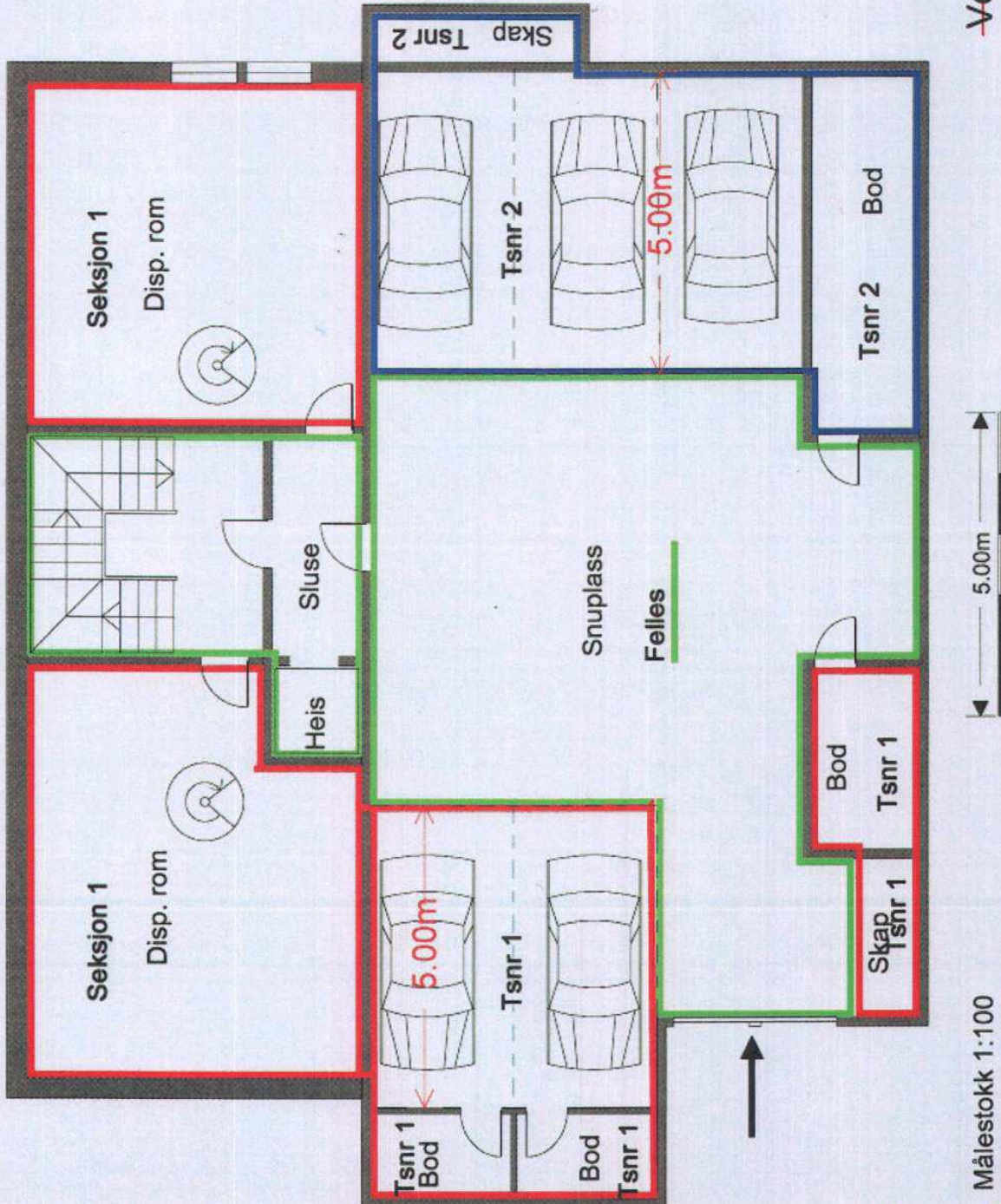
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	685		1 og 2	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
22/4. 2009	Bent Daniels			

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



Skogryggveien 3 B
0781 Oslo
Gnr 35 bnr 685

Kjellerplan



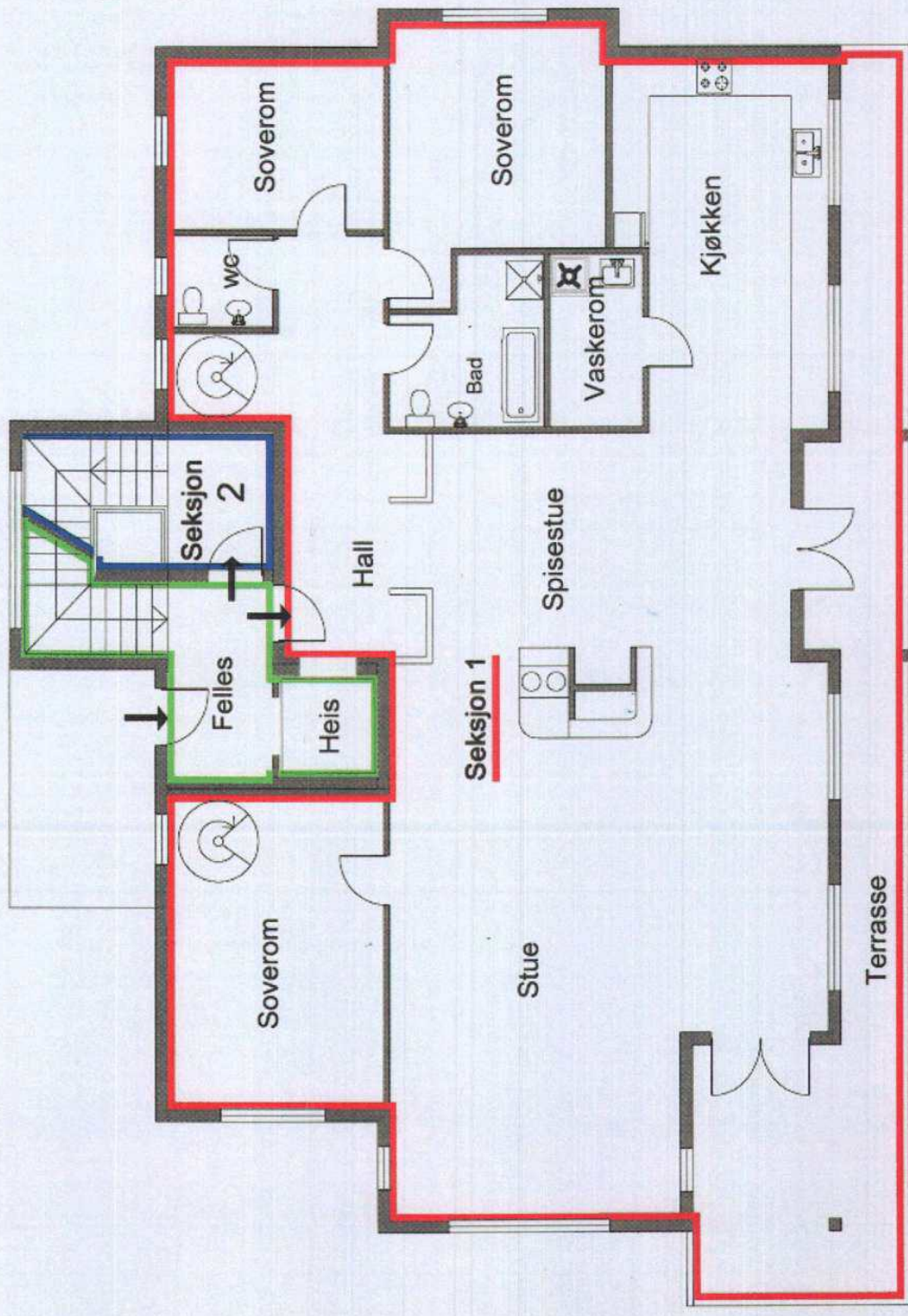
~~Vedlegg side 2 av 7~~

Målestokk 1:100

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Skogryggveien 3 B
0781 Oslo
Gnr 35 bnr 685
1. etasje

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



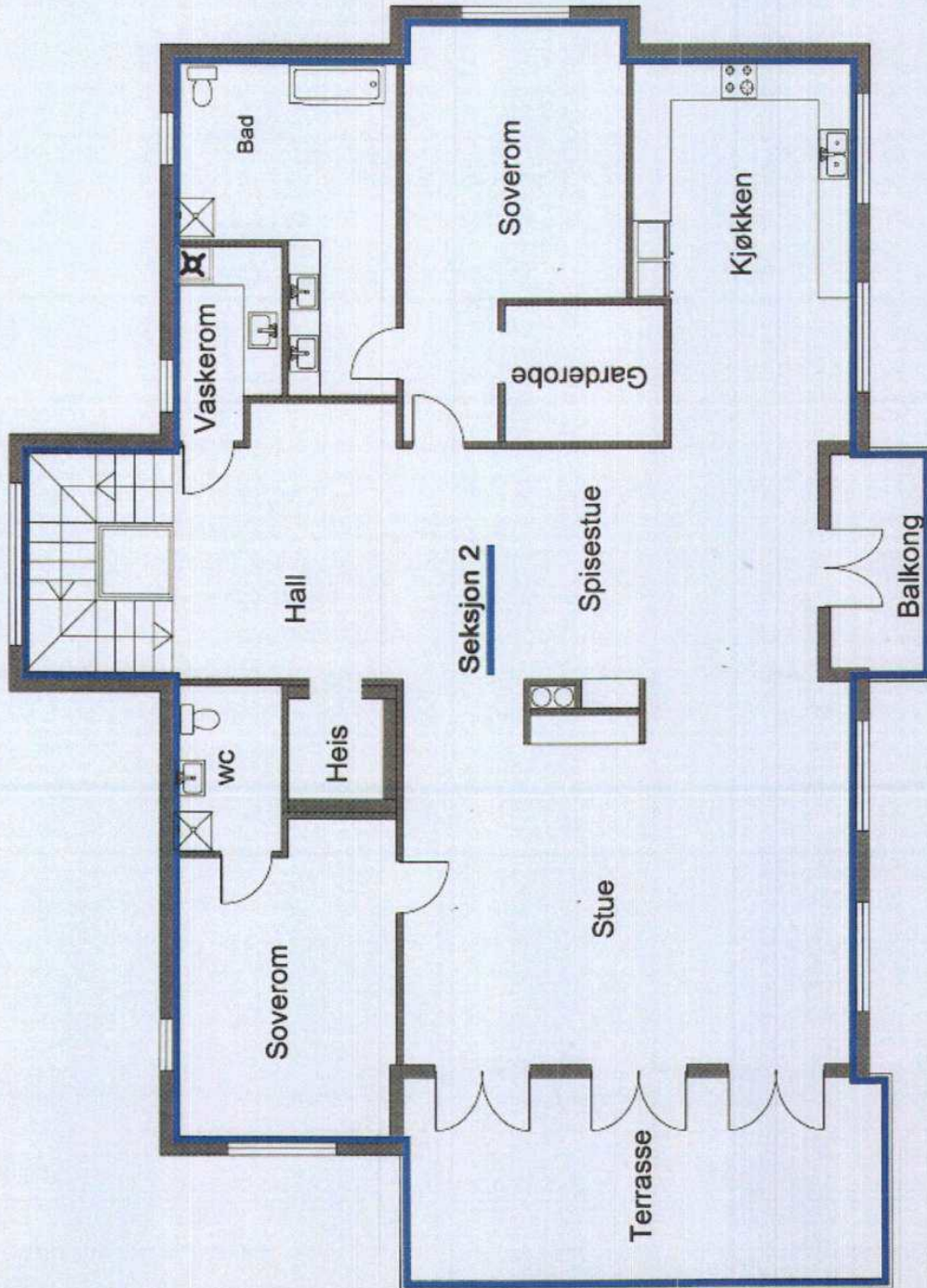
Vedlegg side 3 av 7



Målestokk 1:100

Skogryggveien 3 B
0781 Oslo
Gnr 35 bnr 685
2. etasje

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



-Vedlegg side 4 av 7-

Målestokk 1:100

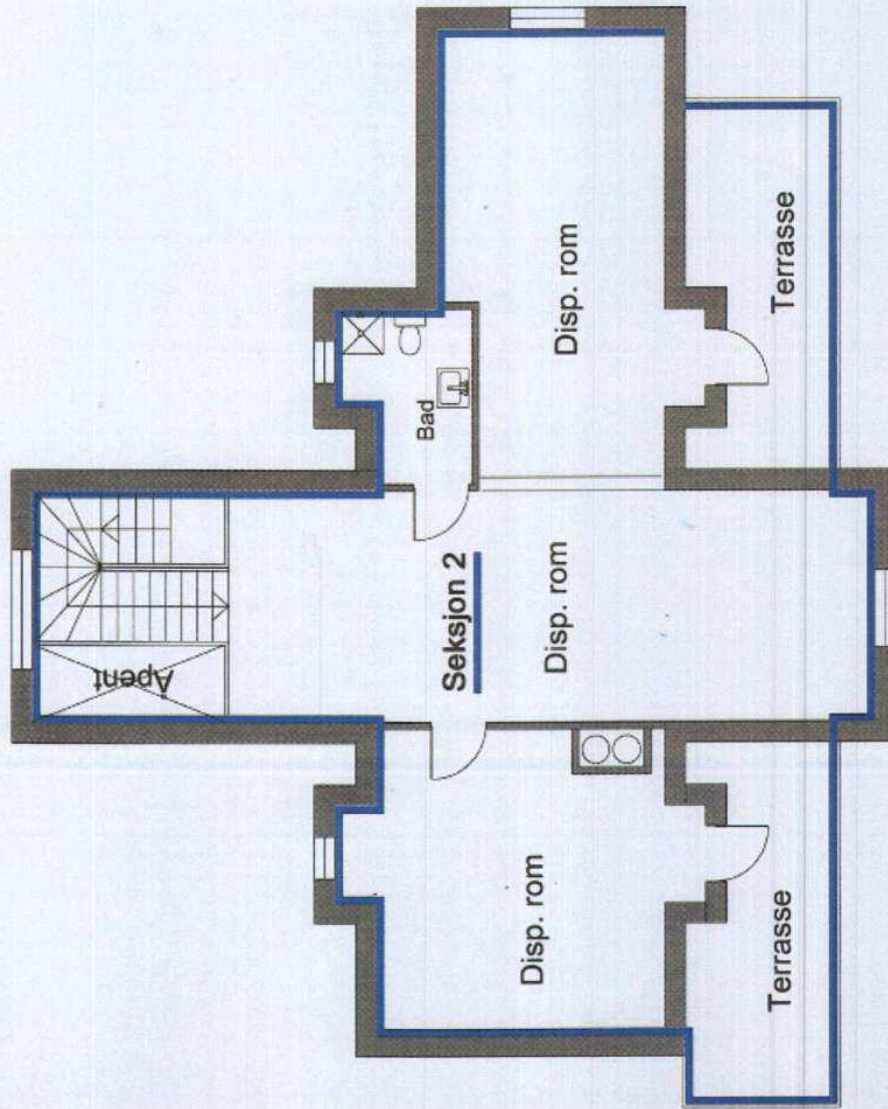
Skogryggveien 3 B

0781 Oslo

Gnr 35 bnr 685

3. etasje

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg side 5 av 7

Målestokk 1:100



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Marlow Ramfelt A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK
a38@marlow.ramfelt.no

Dato: 07062010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200111433-114 Saksbeh: Syed Ali Zubair
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SKOGRYGGVEIEN 3B Eiendom: 35/685/0/0
Tiltakshaver: Brakke Invest AS Adresse: Riddervolds gate 3, 0258 OSLO
Søker: Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - SKOGRYGGVEIEN 3 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

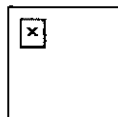
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

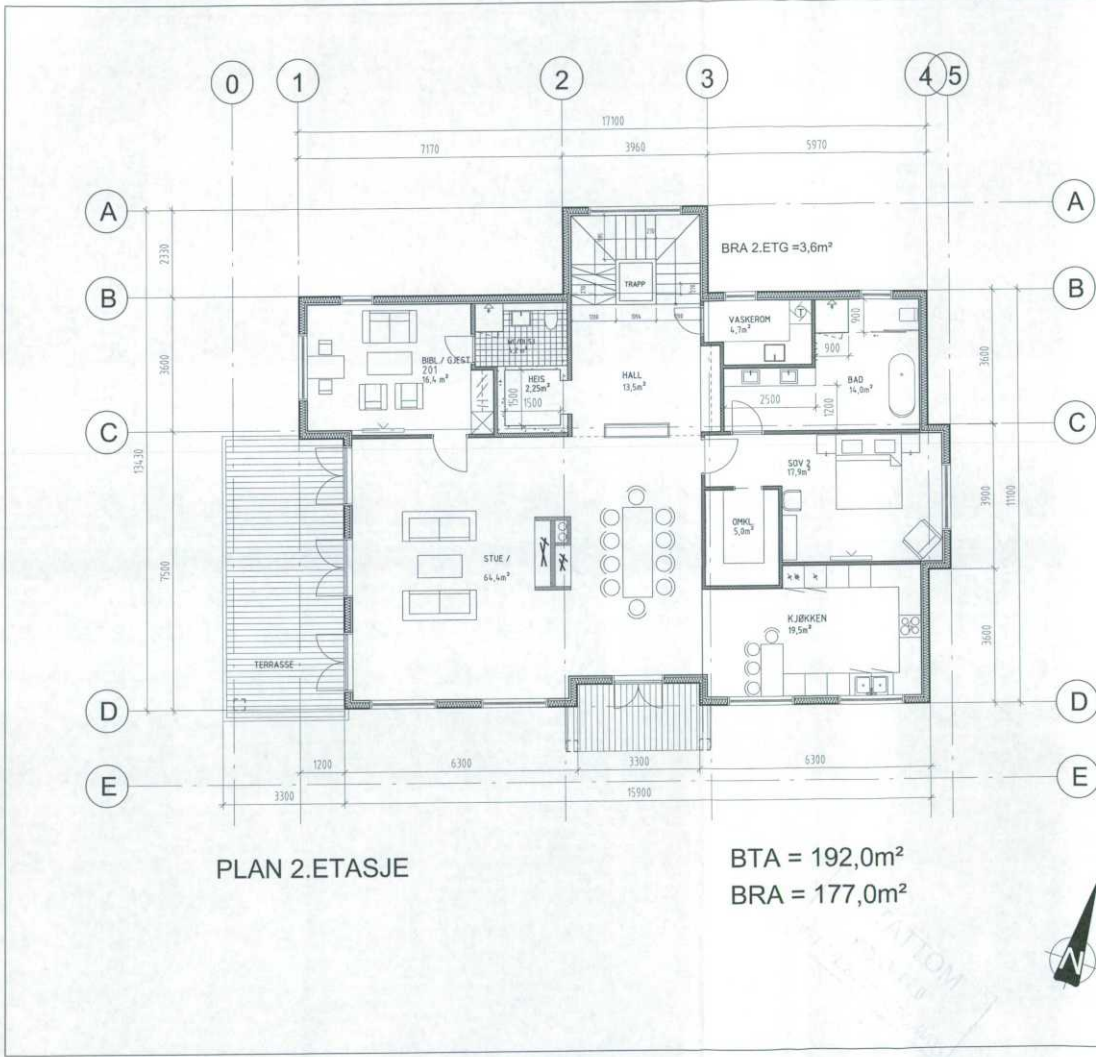


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Syed Ali Zubair - Saksbehandler
Mirjana Rakic - for enhetsleder Lisbeth Nordli*

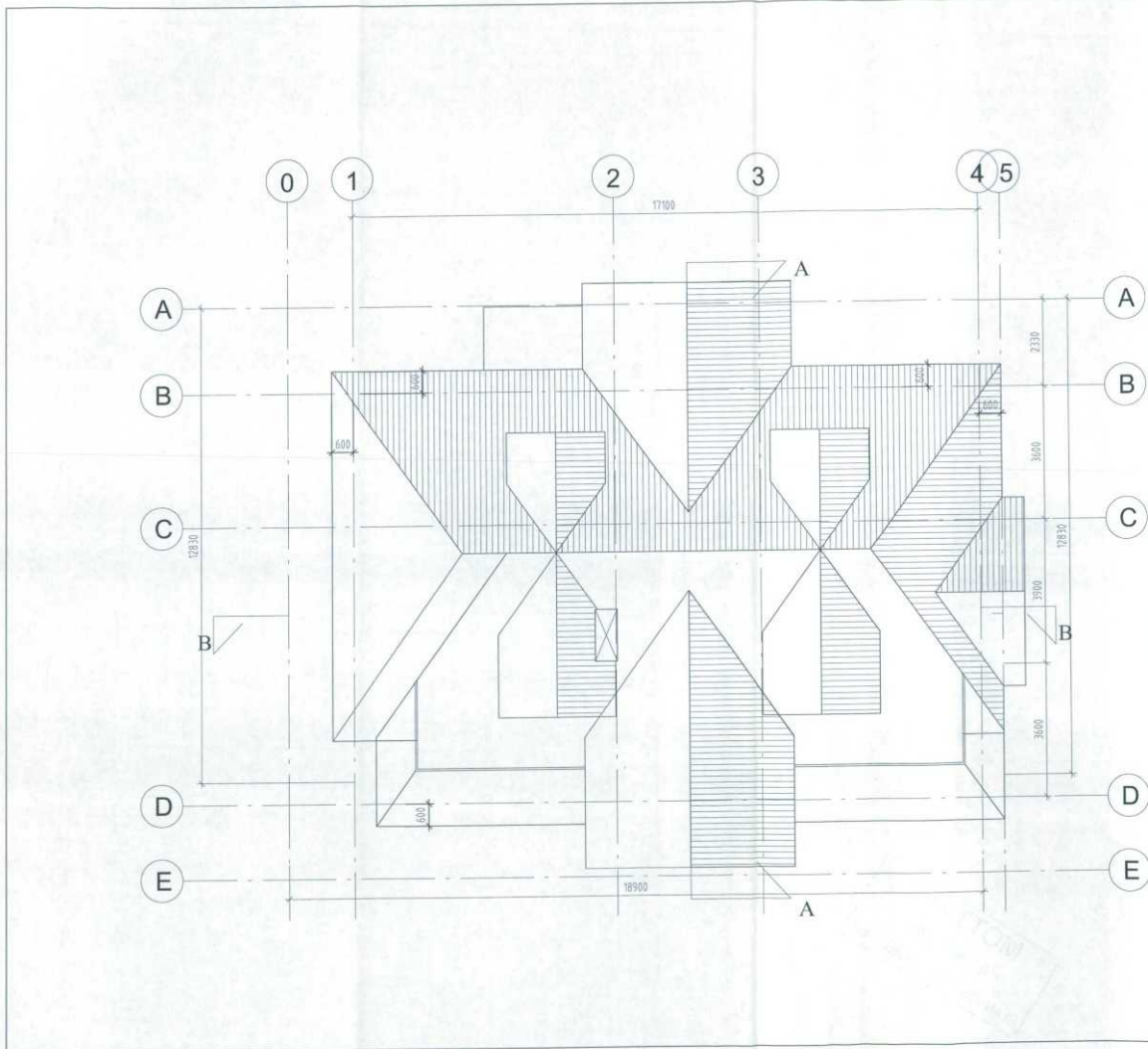
Kopi til:
Brakke Invest AS, Riddervolds gate 3, 0258 OSLO, akalmaas@broadpark.no



PLAN 2. ETASJE

BTA = 192,0m²
 BRA = 177,0m²

VEDLEGG E-2			
3	Mars/09	Som bygget.	GJ
2	24.09.08	Korr. tegn. etter tegn. fra Senario AS.	GJ
1	04.02.08	Parant. til planlegg.	GJ
REV.	DATA	BESKRIVELSE	SDOL
SAK NR.	TEGN. NR.	REV.	
1300	2A-102	3	
SOM BYGGET			
TOMANNSBOLIG SKOGRYGG VEIEN 3B 0781 OSLO GNR. BNR. 35 /685			
<input type="radio"/> BK BRANKEVEIEST AS ANKERVEIEN 28 0785 OSLO 98 28 93 07			
<input type="radio"/> ENT.			
PROSJEKTERINGSGRUPPEN: <input checked="" type="radio"/> ARK. ERIKSEN & MARLOW AS ARKITEKTER MMAL RÅDHUSGT. 30 A, PB 800 SENTRUM, 0104 OSLO TLF: 22 47 92 77 FAX: 22 41 15 44			
<input type="radio"/> RB			
<input type="radio"/> RV			
<input type="radio"/> RE			
<input type="radio"/> RRSL			
TITTEL:			
PLAN 2. ETASJE			
TEGN	GJ	KONTROLLERT	
DATA	Juni 2007	TEGN. NR.	REV.
MÅL	1 : 100	2A-102	3
FR. ADRESSE: J:\P\DOC\164021\G\N\3\DAK\TEGN\ENDRING\PLAN			



VEDLEGG E-5

1	Mars/09	Som bygget.	GJ
REV:	DATE	BESKRIVELSE	SOM
SAK.NR.	1300	TEGN.NR.	2A-104
		REV.	1

SOM BYGGET

TOMANNSBOLIG
SKOGRYGG VEIEN 3B
 0781 OSLO
 GNR. BNR. 35/685

- BH BRANKEVIST AS
 ANKERVEIEN 2B
 0788 OSLO
 98 28 83 07
- ENT.
-
-
- PRJ. ERIKSEN & MARLOW AS, ARKITEKTER MMAL
 RÅDEBLOTT, 30 A, PB 920 SENTRUM, 0104 OSLO
 TLF: 22 47 92 77 FAX: 22 41 15 44
- RB
- RV
- RE
- RWV

TITTEL:
TAKPLAN

TEGN:	GJ	KONTROLLERT:	
DATE:	10.05.07	TEGN.NR.	2A-104
MÅL:	1:100	REV.	1
FILADRESSE: J:\POS\1509\BYGG\G\W\B\AKTE\TEGN\ENDRINGE\PLAN			



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tone Sedal
SKOGRYGGVEIEN 3B

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530989
9142606

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 685

Vi viser til bestilling av 20260420 for SKOGRYGGVEIEN 3B.

GNR. 35 BNR. 685

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.06.1972.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

927 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



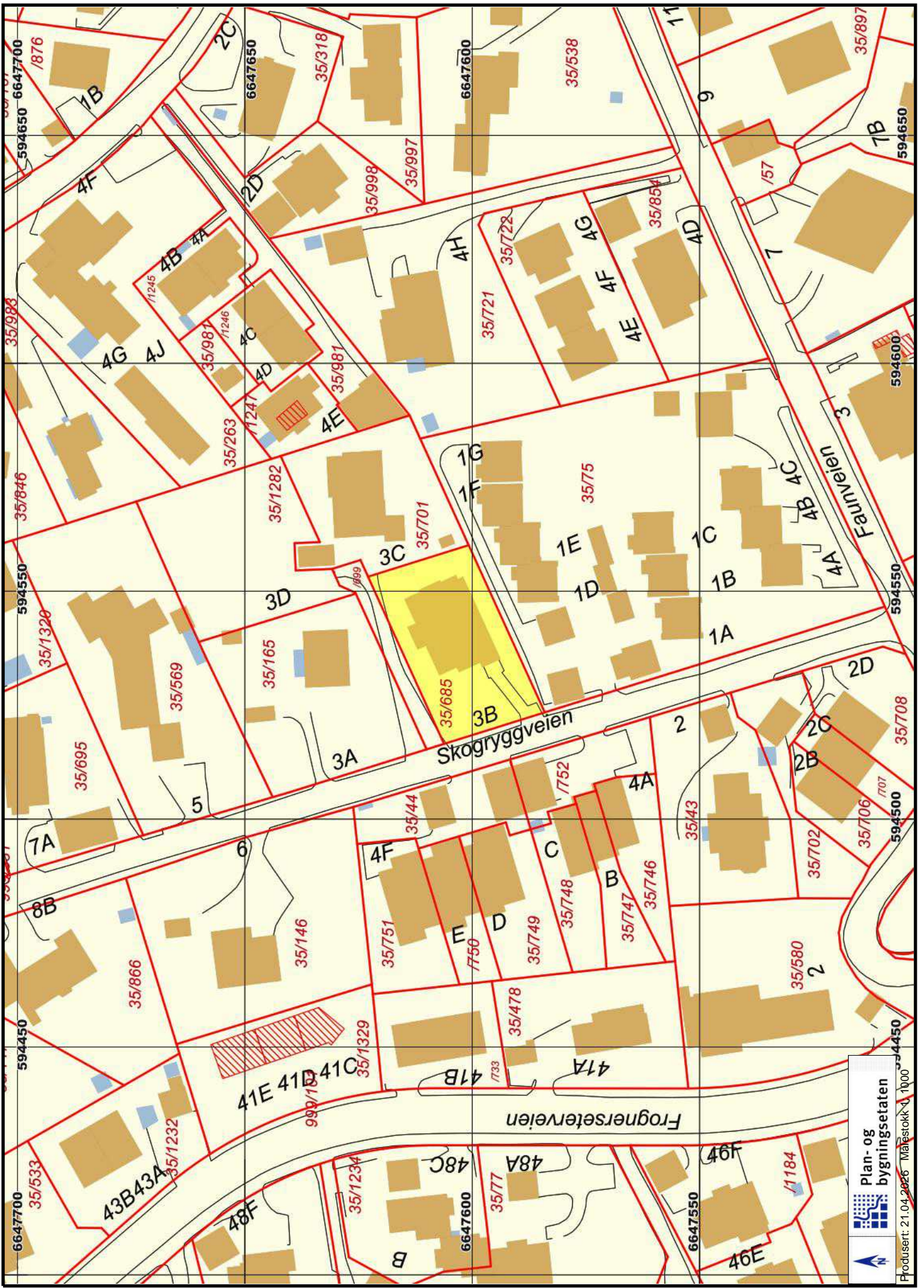
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

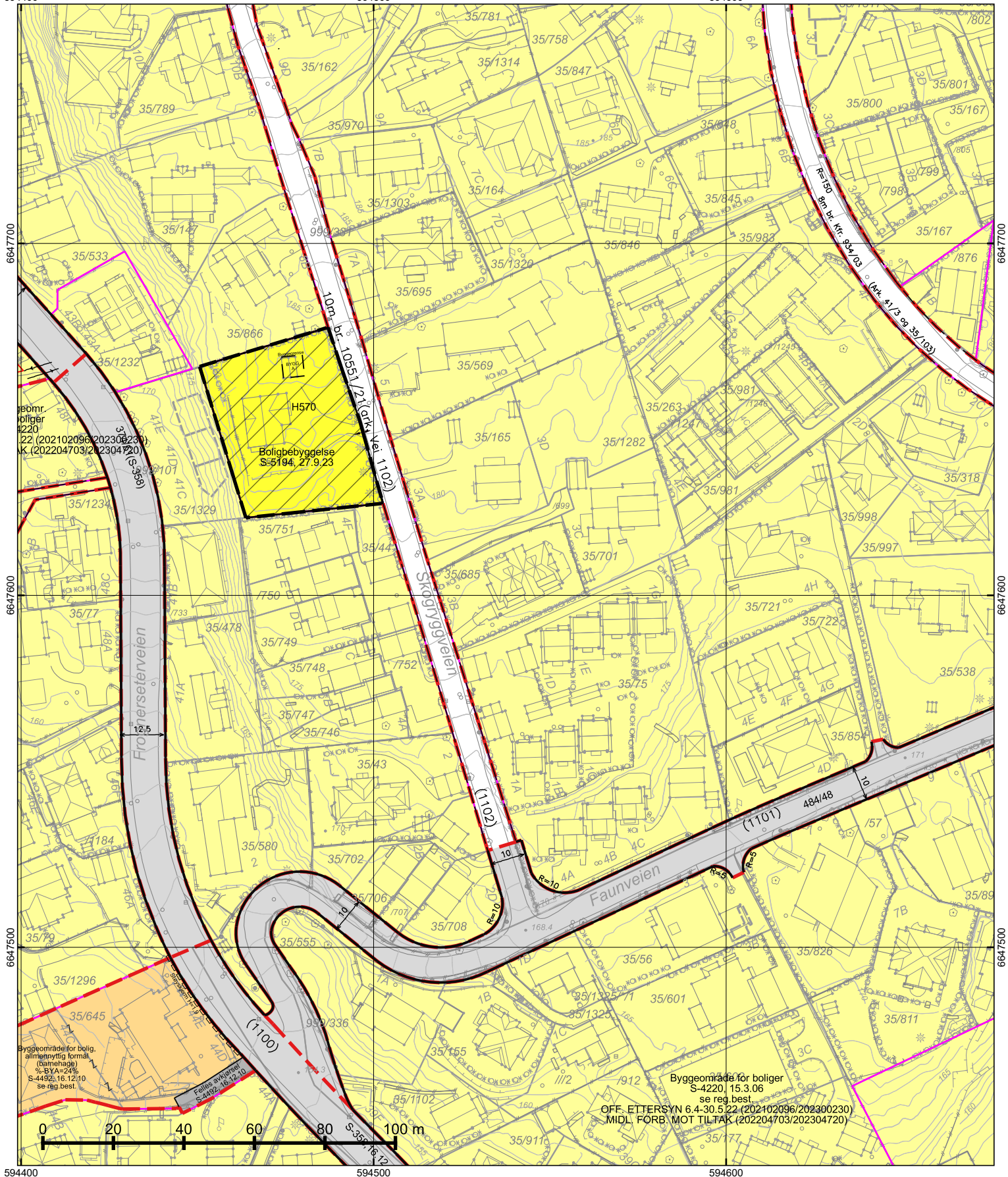
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og
bygningsetaten




Produsert: 21.04.2026 Målestokk: 1:1000




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå), null – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156427/ 86530989</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Skogryggveien 3</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 35/685</p>			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	148 - Bolig/offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn


 1110 - Boligbebyggelse


 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

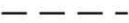
 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

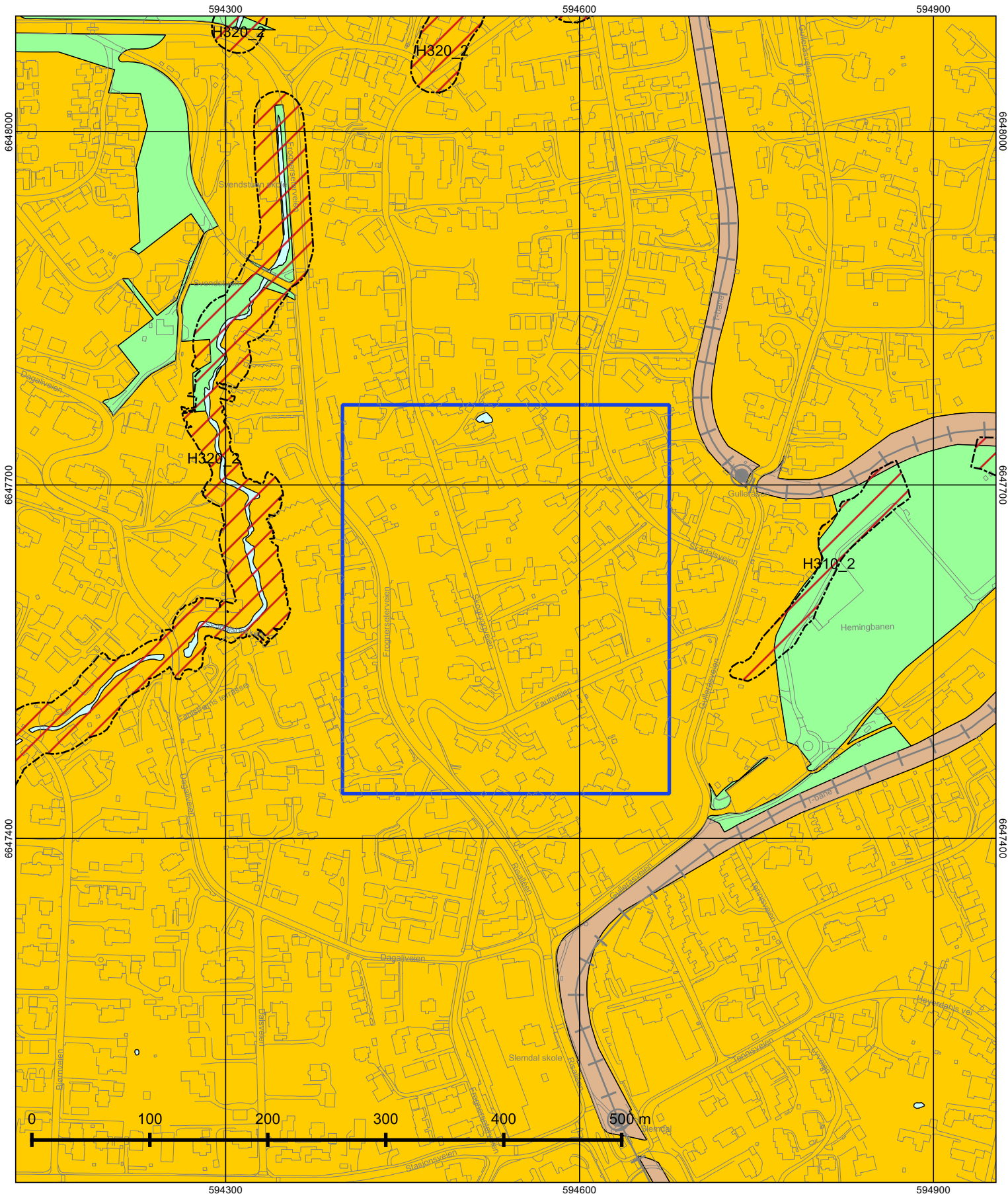
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert stoyskjerm

 Oppheving av eiendomsgrense

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156427/86530989

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

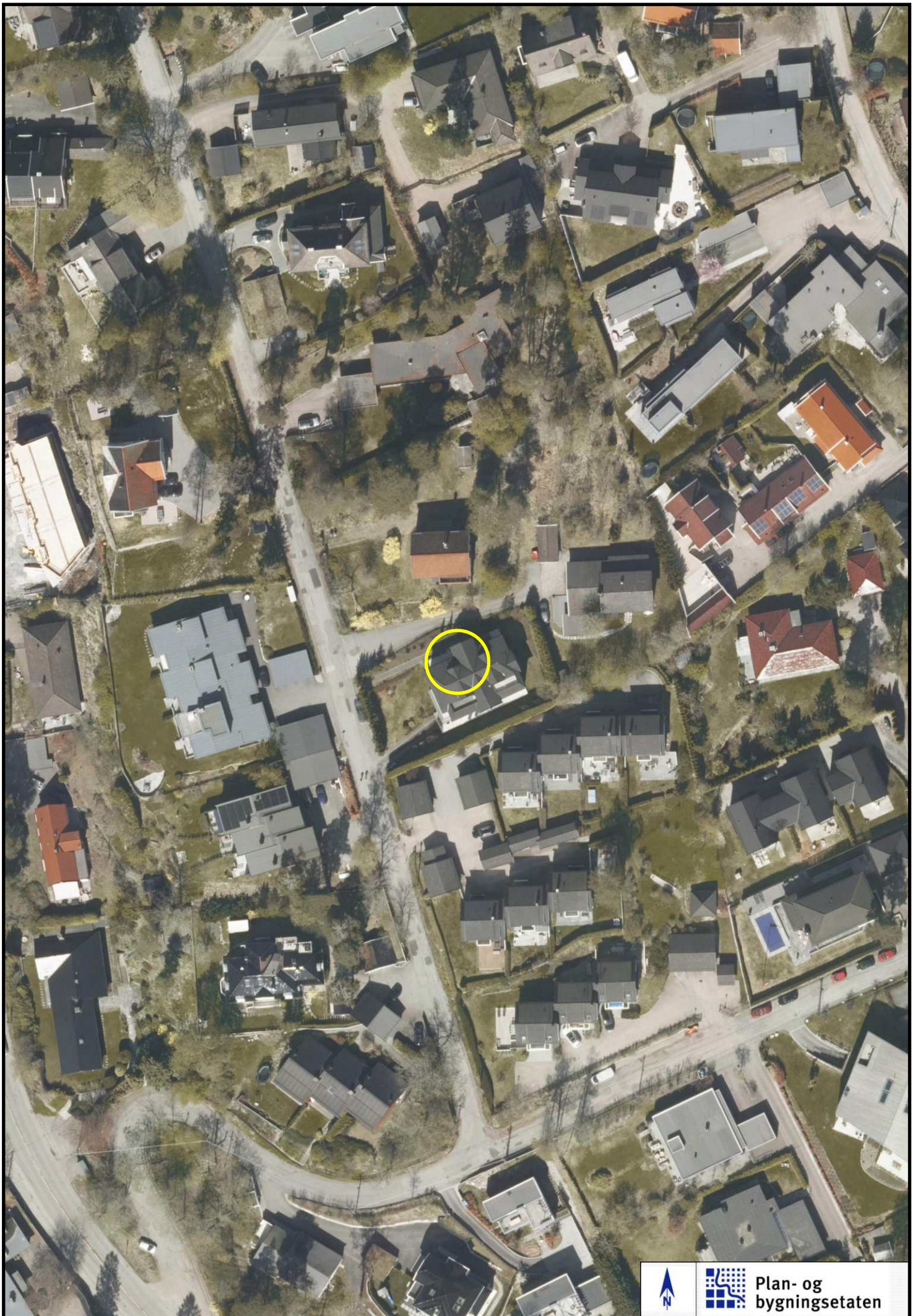
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Plan- og bygningsetaten

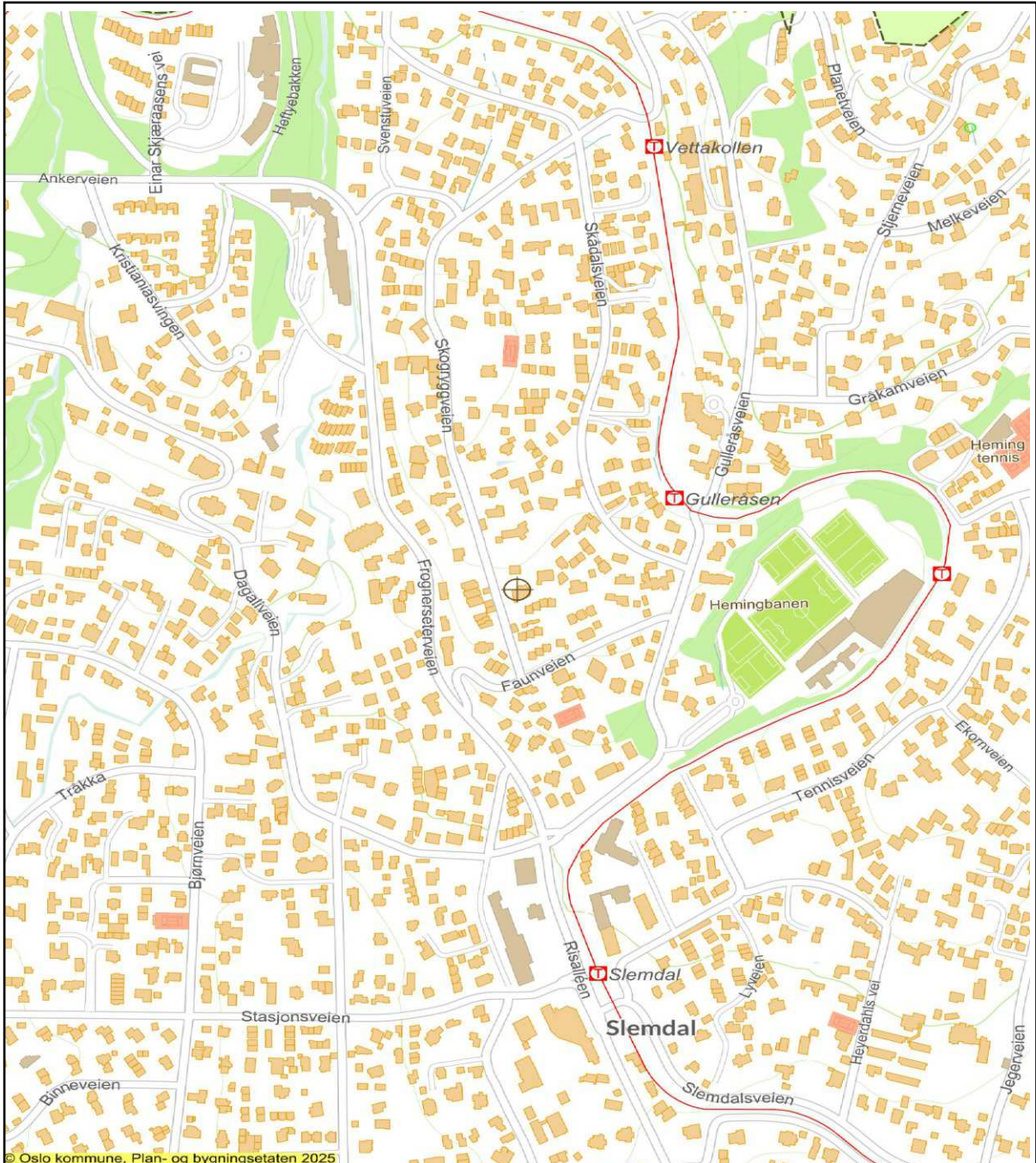
Oversiktskart

Adr.: Skogryggveien 3 B

Bydel : VESTRE AKER

Gnr bnr : 35 / 685

Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 21.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

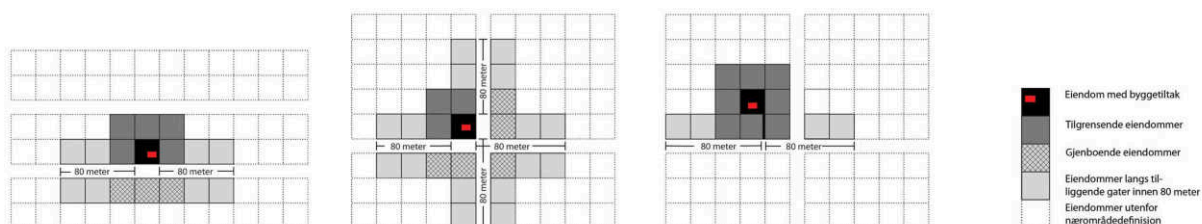
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensede eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

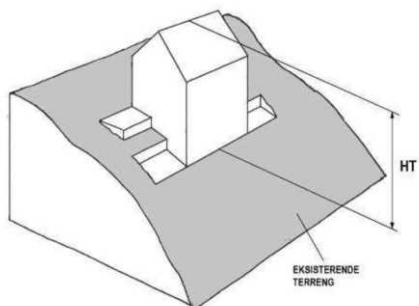
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

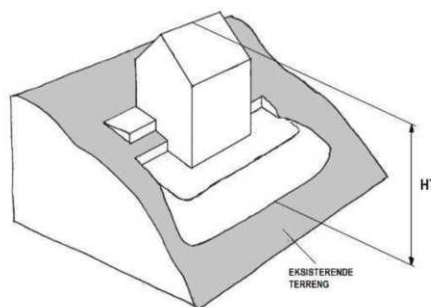
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Skogryggveien 3B, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 685, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260257

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Alexander Sandaas

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 408 51 045

E-post:

alexander.sandaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-